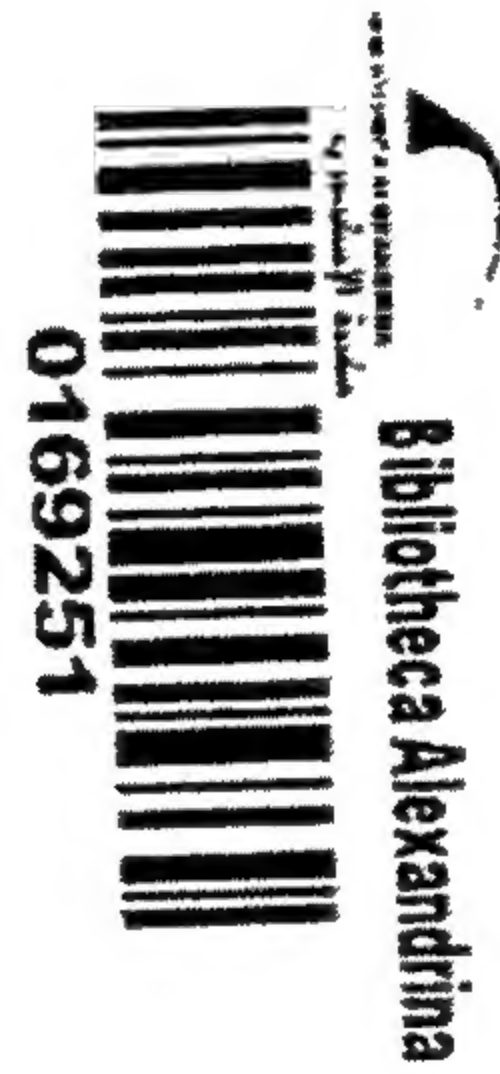


دار الفكر والثقافة والنشر

المجموعات  
القانونية

قانون  
إيجار وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧



مع المذكرة التوضيحية  
وتقرير لجنة الإسكان والمرافق بمجلس الشعب

الإشراف الفني  
دكتور حسن علام  
المحامي

مقدمة تحليلية للأحكام المستحدثة  
للدكتور  
حسن علام

اهداءات ٢٠٠١

لواء طبيب عبد الحميد سلطان

الاسعديّة



وزارة الثقافة والتعليم

المجموعات  
القانونية

قانون  
إيجار وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مع المذكرة الإيضاحية  
وتقرير لجنة الإسكان والمرافق بجلوس الشعب

الإشراف الفني  
دكتور حسن علام  
الحضامى

مقدمة تحليلية للأحكام المستحدثة  
للاستاذ الدكتور  
حسن علام

دار " الغد " للنقالة والنشر  
٤٧ شارع الفلكى بالقاهرة

---

• المشرف الفنى للنشر القانونى :  
الدكتور حسن هلام المحامى

مكاتب قسم النشر القانونى :  
٨٤ شارع قصر المعينى  
بجوار جريدة الشعب

ت ٢١١٢٧

---

مقدمة تحليلية  
للأحكام المستحدثة  
في

قانون

تأجير وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

BIBLIOTHECA ALEXANDRINA

مكتبة الاسكندرية

للاستاذ الدكتور

محمد جلال

المحامى

الأستاذ بكلية الحقوق بالجامعات العربية

المستشار ورئيس دائرة الاستئناف سابقا

ان الله يحب ..  
اذا عمل أحدكم عملاً ...  
أن يتقنه .

—

## مقدمة

---

أ- أهداف التشريع الجديد ، ومراحل إعداده

---

بعد أن استحكمت مشكلة الاسكان والاستغلال العقاري وأصبح تقاضى خلو الرجل ظاهرة شبه عامة مستقرة برغم كسل النصوص المانعة - نمت مع ذلك ظاهرتان أخريان اتخذتا إطارا قانونيا ، ولكنه كان لهما تفاعلهما الخطير مع مشكلة الاسكان وهما :

- ١- انصراف بناة العقارات الجديدة عن تأجير وحداتها وانتشار ظاهرة تعليق الشقق .
- ٢- استفادة الملاك والمستأجرين من خروج الأماكسن المفروشة عن نطاق أحكام تحديد الأجرة والامتداد القانونى لعقود الإيجار ، ومن ثم انتشار ظاهرة الشقق المفروشة

والتغالى فى أجرتها استغلالا لزيادة الطلب وقلة العرض.

وقد حاول الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ مواجهة  
الظاهرتين الأخيرتين سوا مع تشديد العقوبة على خلو الرجل  
باعتبار أن هذه الظواهر الثلاثة تمثل مجتمعة ، المهـارب  
الثلاثة من التقيد بأحكام تحديد الأجرة .

ولقد ثار النقاش عقب صدور ذلك الامر العسكرى ، حول  
ما توعدى اليه أحكامه من الاضرار ببعض المصالح المتعلقة  
بالحركة السياحية وممثلى الهيئات الدولية والدبلوماسية  
وجبهات الاستثمار الاجنبى ، فضلا عن مصالح كثير من  
المهنيين والمكاتب التجارية فى الاماكن التى يشغلونها -  
كل ذلك بالإضافة الى ما أشير بوجه عام من أن مشكلة الاسكان  
لا يحلها تنظيم علاقات الملاك والمستأجرين بالنسبة للمبانى  
القائمة فحسب ، وإنما تحلها أساسا زيادة حركة تشييد  
المبانى وتوجيه الاستثمارات الى هذا الميدان سواء لكى  
تؤجر المباني الجديدة لمن يشغلها أو تباع وحداتها التى  
من هو فى حاجة اليها

ولهذا أعدت الحكومة مشروع القانون الجديد فى شأن



تأجير جميع الأماكن ليحل محل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومحل  
الأمر العسكري ٤ لسنة ١٩٧٦ مستهدفة فيه فضلا عما كانت  
تقوم به القوانين السابقة من تنظيم للعلاقة بين الملاك  
والمستأجرين - هدفين جديدين :

الأول - تحقيق أهداف الأمر العسكري ٤ لسنة ٧٦ من  
حيث الحد من انتشار ظاهرة تأجير الأماكن المفروشة وتطويق  
الوحدات السكنية بدلا من تأجيرها خالية ، وذلك مع تجنب  
أوجه النقد أو النقص التي أثيرت في شأن أحكام ذلك الأمر  
العسكري .

والثاني - تشجيع اتجاه رؤوس الأموال الى استثمار  
العقارى عن طريق ضمان عائد مجز لهذا الاستثمار  
تشجيعا للقطاع الخاص على القيام بدوره فى حركة البناء وحل  
أزمة الاسكان ، كما أجاز مشروع الحكومة للمالك أن يقتضى  
مقدم ايجار فى حدود قيمة أجرة سنتين مع تنظيم اقتطاعه من  
الأجرة عند بسد استحقاقها .

وكانت خطة الحكومة فى ضمان عائد مجز للاستثمار  
العقارى ، تستند الى أساس مزدوج فى تحديد الأجرة -

الأول : أن تحسب الأجرة السنوية للمبنى على أساس ١٠ في المائة من التكاليف بما في ذلك عائد الاستثمار وقيمة الاستهلاك ونفقات الصيانة والإدارة ( م ١٤ ) . والثاني : أن يكون حساب كل ذلك على أساس التكاليف الفعلية للمباني وليس حساباً نظرياً على أساس الأسعار الرسمية لمواد البناء ، هذا مع حساب ثمن الأرض على أساس أسعار سنة ١٩٧٤ مع زيادة قدرها ٧ في المائة سنوياً حتى تاريخ البناء ( م ١٥ من القانون ) .

وقد صعدت هذه الأسس في المراحل المتتالية لأعداد القانون ، خلال مناقشة في لجنة الإسكان والمرافق بمجلس الشعب ، ثم لدى مناقشته في المجلس حتى تمت الموافقة عليه .

وكانت لجنة الإسكان والمرافق بمجلس الشعب قد أعدت تقريراً إضافياً من بحثها لمشروع القانون وما ارتأته من تعديلات تفصيلية عليه هي أقرب إلى العمومية التي انتهى إليها القانون ولذلك رأينا أن ننشر تقرير اللجنة عقب هذه المقدمة مباشرة ثم نتبعه بالمذكرة الإيضاحية للقانون التي تبين الأسس المتسائدة التي قام عليها في أبل أمره ، وذلك قبل أن يصل القارئ إلى نص القانون كما تمت الموافقة عليها مسبقاً

مجلس الشعب وصدر بها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى  
شأن "تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر"  
وقد تضمنت الصورة النهائية للقانون الأحكام المستحدثة  
التي نتناولها بالتحليل فى ختام هذه المقدمة .

. . . .

ولما كانت الأعمال التحضيرية التي مر بها القانون قد  
انتهت بمناقشات مجلس الشعب فى القانون فى الفترة من  
٢٨ يونيو حتى ٤ أغسطس سنة ١٩٧٧ الى صورة تختلف فى  
بعض المراضع عن مشروع الحكومة وعا اقترحت لجنة الاسكان  
والمرافق بالمجلس، مما يقتضى ارشاد القارىء الى المواضع  
التي انتهت فيها النصوص الى غير ما ورد بالمذكرة الايضاحية  
او تقرير اللجنة . لذلك ، وتيسيرا لمتابعة مراحل اعداد  
التشريع — حرصنا على أمرين فى هذا السبيل :

أ — تم وضع بيان بأرقام مواد القانون وما يقابلها  
فى مشروع الحكومة وتقرير اللجنة حتى يمكن للقارىء متابعة  
ما أجرى عليها من تعديلات حتى استقر القانون فى صورته  
النهائية ، ويجد القارىء هذا البيان بعد نصوص القانون

ذاتها .

ب - ميزنا ، فى تقرير اللجنة ، الاتجاهات التى عدل  
عنها بعلامات ( x ) متكررة تحت السطور أو بجوارها ،  
وكذلك بالمذكرة الايضاحية ، ذلك مع الاشارة فى المذكرة  
الايضاحية بوجه خاص بخط متقطع ( - - - ) الى النصوص  
التي حذفت أو تعدلت أرقامها دون أن يعنى ذلك مخالفة  
القانون فى صورته الأخير للمعنى المشار اليه بتلك العلامة .

### ب - الأحكام المستحدثة فى القانون الجديد

#### أولا : فى شأن نطاق سريان القانون :

- ١ - استبعد الاسكان الفاخر من الاستفادة من  
التيسيرات الخاصة بالحصول على مواد البناء ولكنه ظل  
خاضعا لسائر أحكام القانون ( م ٣ ) .
- ٢ - امتدت أحكام الباب الاو الخاص بايجار الأماكن  
الى المباني التى يقيمها مستأجرو الاراضى الفضاء على هذه  
الاراضى ، وذلك بشروط فصلت فى المادة ٤ من القانون .

٣- ارتباط حق الموظف المنقول الى بلد ، فى استئجار مسكن موظف آخر منقول منها بشرط جديد ، هو أن يكون تابعين لذات جهة العمل ، وعلى أن يخلى مسكنه السدى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول اليها ( م ٧ ) .

#### ثانيا : فى قواعد تحديد الأجرة :

١- تقدير أجرة المبنى على أساس ١٠ فى المائة من قيمة الأرض والمبنى مضافا اليها الضرائب العقارية السنية لا تكون خاضعة للاعفاءات المقررة فى الفصل الثالث من الباب الثانى من القانون ( م ١٤ ) .

٢- حساب قيمة الأرض والمبنى على أساس يتمشى مع الارتفاع العام فى الأسعار وذلك على الأسس السابقة بيانها والواردة فى المادة ١٥ من القانون .

#### ثالثا : فى عقد الايجار وشروطه والوفاء بالاجرة :

١- وجوب اثبات تاريخ عقد الايجار بأمرية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة ( م ٢٤ ) وذلك كضمان ضد تأجير العين لأكثر من شخص واحد .

٢- بطلان عقود الايجار اللاحقة للعقد الأول (م ٢٤ فقرة أخيرة) .

٣- ضرورة اخطار المستأجر للمالك باستلام الأجرة  
في خلال أسبوع من الاستحقاق ، وضرورة اخطاره له بإيداعها  
بعد تمامه والا اعتبر الايداع غير صحيح ( م ٢٧ ) .

#### رابعاً : في تغيير الاستعمال

١- اذا تغير استعمال العين المؤجرة لغرض السكنى الى غير هذا الغرض بموافقة المالك - بعد صدور هذا القانون، تستحق زيادة في الأجرة القانونية تتراوح بين ٢٠٠ في المائة وخمسين في المائة حسب تاريخ انشاء المبنى ( م ٢٣ ) .

٢- تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى بالذات  
يبرر طلب الاخلاء ( م ٣١/ج ، وتقرير لجنة الاسكان عنها ) .

٣- تغيير استعمال العين المؤجرة اصلاً لغير أغراض  
السكن لا يبرر طلب الاخلاء الا في حالتين :

أ - أن يكون التغيير مضرًا بمصلحة المالك ( م ٣١/ج )  
ويلاحظ أن شرط الضرر أصبح - في النص الجديد - شرطاً  
مضافاً، وليس تخييرياً كما في نصوص القوانين السابقة .

— ط —

ب — أن تكون طريقة الاستعمال الجديدة منسرة بالراحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب وأن يثبت ذلك بحكم — م قضائي ( م ٣١ / د ) .

خامسا : أحكام مستحدثة بشأن الايجار لغير الأغراض

السكنية — تجارى ، مهني الخ :

١ — اذا كانت العين موجرة لمزاولة نشاط تجسارى أو صناعى أو مهني أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاء المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين حسب الأحوال ( م ٢٩ / ٢ ) .

٢ — امكن تغيير الاستعمال بالشروط السابق بيانها طبقا للمادة ٣١ فى فقرتها ج ، د .

٣ — للمستأجر اذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو منسرة بالصحة أن يوجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة أيا كانت ( م ٤٠ / ب ) وذلك بالطبع فى حدود شروط تغيير — الاستعمال المشار اليها آنفا ، والواردة فى المادة

٣١ / ج ، د .



سادسا : فى عبء استهلاك المياه :

١- نظم القانون ما سبق أن قرره الأمر الحسكرى ٤ لسنة ١٩٧٦ من أن شاغلى الأماكن جميعها ، ويصرف النظر عما ورد بعقود ايجارها - يتحملون قيمة استهلاك المياه ، وذلك نظير تخفيض ٥ فى المائة من قيمة الأجرة الشهرية ( بحد أدنى مائتى مليم ) بالنسبة إلى من لم يكن يتحمل من المستأجرين قيمة استهلاك المياه .

( المادتين ٣٣ ، ٣٤ )

ويتعين على جميع المودجرين ، طبقا للنصوص الجديدة ، أن يحتسبوا الأجرة الشهرية مخفضة بنسبة ٥ فى المائة مع إضافة ما يخص كل مستأجر من قيمة استهلاك المياه بالمبنى طبقا للتوزيع الذى قرره القانون - إلى ايمال الأجرة الشهرية إن شاء الله . ويترتب على تأخر المستأجر فى سداد قيمة استهلاك المياه ، ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار بما فى ذلك امکان طلب إخلاء المكان ( م ٣٧ ) .

٢- حرم القانون على شاغلى المكان تركيب أى جهاز خاص لسحب المياه إلى سكنه دون غيره من السكان ووضعه عقبة على ذلك ( المادتان ٣٨/٢ و ٧٨ ) .



سابعاً : الإغفاءات المصرية :

١- رفع حد الإعفاء من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ليستفيد منه مستأجرو المساكن التي لا تزيد فيها أجرة الغرفة الواحدة على خمسة جنيهات ، كما رفع حد الإعفاء من الضريبة الإضافية ليستفيد منه مستأجرو المساكن التي لا تزيد أجرة الغرفة الواحدة فيها على ثمانية جنيهات .

٢- أُلغيت العقارات المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي ( م ٦٦ )

ثامناً : في إيجار الأماكن المفروشة :

١- أصبح للسالك أن يوجر شقة مفروشة في كل عقار يملكه وإن تعددت أملاكه . على أنه لا يجوز لمن يملك شققاً مفسرة في عقارات أن يوجر منها أكثر من شقتين في المدينة الواحدة ( م ٣٩ / ١ ، ٢ ) .

٢- في تطبيق الأحكام السابقة يثبت الحق لكل مالك على الشيوع ، غير أن الشخص وزوجه وأولاده يعتبرون مالكا واحداً في تطبيق تلك الأحكام ( م ٣٩ / ١ ) .

— ل —

٣- بقى حق المالك فى ايجار مسكنه مفروشا عند اقامته بالخارج لمدة موقتته مع تغيير طفيف فى مواعيد اخطبصاره- المستأجر بالاخلاء عند العودة للاقامة بالجمهوريه ( م ٣٩ فقرة اخيره ) .

٤- للمالك ان يؤجر وحدة اخرى مفروشة فى العقار الذى يملكه للهيئات الاجنبية او الدولية او الاقليميه او العاملين بها ، او للأجانب المرخص لهم بالعمل او الاقامة فى مصر ، او للسائحين او الجهات التى تستأجر المكان لساكنهم فيه ( م ٣٩ / أ ، ب ) .

٥- للمستأجر ان يؤجر مسكنه مفروشا -

أ - فى الاحوال المبينه فى البند السابق .

ب - فى حالة اقامته مؤقتا بالخارج ، بنفس الشروط المقررة للمالك .

ج - اذا كان مزاولا لمهنة حرة او حرفة فيؤجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يزاول مهنته او حرفة ( ايا كانت ) .

د - للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن القسي تقيم فيها أسرهم .

هـ - للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذلك  
للعاملين بالدولة والحكم المحلي والقطاع العام في المسدن  
التي يعينون أو ينقلون اليها ( م ٤٠ ) .

٦ - لا يخل كل ذلك بجواز تأجير الوحدات السكنية  
مفروشة في المصايف والمشاتى التي تحدد في قرارات من وزير  
الاسكان طبقا للمادة ٤٤ .

٧ - رفعت الزيادة في الاجرة التي تستحق للمالك عن  
مدة تأجير المكان مفروشا الى نسب تتراوح ما بين ٤٠٠ في المائة  
و ١٠٠ في المائة حسب تاريخ انشاء المبنى ، على أن تكون  
الزيادة بنصف النسبة المحددة فحسب اذا كان التأجير  
مفروشا لجزء من المكان المؤجر خاليا لا للمكان كله ( ٤٥ ) .

٨ - الغى ما كان ينص عليه الامر العسكري ٤ لسنة  
١٩٧٦ من حق المستأجر لمكان مفروش لمدة طويلة فحسب  
ان يتحول عقد الايجار الى اجارة للمكان خاليا ، وسد لا  
من ذلك نص على حقه في أن تستمر اجارته للمكان المفروش  
بهذا الاجرة متمتعاً بحق الامتداد القانوني وعدم جواز  
اخلائه الا للأسباب المقررة لاخلاء مستأجر المكان الخالي  
كل ذلك بشروطها ( المادة ٤٦ ) .

تاسعا : تمليك الرجعات بالعقارات .

١- لم يعد التملك جائزا في العقارات التي ينشئها

القطاع الخاص بعد صدور القانون الا بتصريح من الجهة

القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، وذلك في الحدود

والشروط الواردة في المواد ٦٨ ، ٦٩ ، ٧٠ .

٢- أما أجهزة الدولة والحكم المحلي وشركات القطاع

العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن ومناديق التأمين

الخاصة ، فلها ان تقيم المباني بقصد تملك كل او بعض

وحداتها السكنية وتستفيد في ذلك من التيسيرات الخاصة

بمواد البناء على خلاف الحال بالنسبة لما يصرح للقطاع

الخاص بتملكه ( م ٦٨ ، ٧٠ ) .

٣- أما المباني القائمة او التي صدرت تراخيص البناء

لها قبل صدور القانون فقد ألغى أى قيد على تملك

وحداتها نتيجة لالغاء الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦

( م ٨٦ ) .

٤- أصبح قيام اتحاد لملك العقارات الفقة ملكيتها

الى طبقات او شقق ، وجوبا بمقتضى المادة ٧٢ مسنن

القانون بعد أن كان جوازا طبقا للمادة ٨٦٢ من القانون المدني ، ووضع القانون تنظيما لقيام تلك الاتحادات يتعين تعديل أوضاع الاتحادات القائمة بما يتفق معه ، ذلك مع بقاء الأحكام الموضوعية لها خاضعة لنصوص القانون المدني ( م ٨٦٢ - ٨٦٩ ) .

عاشرا : هدم المباني غير السكنية ، والتعديل

والإضافة الى المباني القائمة :

١- صرح القانون لمالك المبنى إذا ما رغب في زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية أن يحصل على حكم من القضاء ( المستعجل ) بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة ( م ٢/٣٢ ) .

فإذا كان الجزء الذي يعترض التعديل أو الإضافة

مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلاء وهدمه إلا إذا قام

المالك بتدبير مسكن آخر مناسب ( م ٣/٣٢ ) .

٢- أجاز القانون لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته  
لغير أغراض السكنى أن يقوم بهدمه لاعادة بنائه مع زيادة  
مساحاته وعدد وحداته ، وذلك بعد التنبيه على  
المستأجرين واستكمال الاجراءات والشروط الموضحة بالمادة  
( ٤٩ ) من القانون ، والحصول على موافقة المستأجرين  
جميعها أو على حكم بالاخلاء من المحكمة المختصة (م ٥٠) .  
ونص القانون في هذا الصدد على إلزام المالك بتوفير  
وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها  
الى أن يعود الى المكان بعد بنائه مع دفع فرق الاجرة إن  
وجد، وذلك حتى العودة أو لمدة خمس سنوات . وللمالك  
أن يختار بدلا من ذلك كله أن يدفع للمستأجر عن مسدة  
تركه العين والى حين تمام البناء تعويضا اجماليا يعادل  
اجرة العين لمدة عشر سنوات بحد أدنى الفأجنيه (م ٤٩) .  
وللمستأجرين الحق فى شغل وحدات العقار الجديد  
مع إلزام المالك بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض  
واخطار مستأجرى العقار المهديم باتمام اعادة البناء  
ليعلنوا رغبتهم فى استعمال حقهم فى العودة طبقا  
للاجراءات والشروط الموضحة بالمادة ( ٥٤ ) .

- ف -

حادي عشر : في شأن هدم المباني الآيلة للسقوط

والترميم والصيانة :

- ١- أعطى المستأجرون حق الحصول على اذن مسن  
القضاء المستعجل باجراء الاعمال التي يمدد قرار من الجهة  
المختصة يلزم اجرائها لتأمين البناء أو وحداته م ٢٠/٣٠
- ٢- رفعت نسبة الزيادة المقررة للمؤجر إلى ٢٠ في  
المائة من قيمة أعمال الترميم والبناء بحرف النظر عما يمثل  
ذلك من نسبة زيادة للأجرة الاسلية (م ٦١) .
- ٣- وفيما عدا ذلك تضمنتصوص الفصل الثاني  
من الباب الثاني من القانون بعض تعديلات تفصيلية فسي  
الاجراءات وتشكيل اللجان المختصة - يكفي فيها الرجوع  
الى المواد من ٥٥-٦٥ من القانون .

ثاني عشر : اوضاع لم تتغير رغم ما اشير حولها من

مناقشات

- ١- خضوع الاسكان الفاخر لنظام تحديد الاجرة المقرر  
في القانون ( م ٣ ) .

٢- نظام تبادل الوحدات السكنية ( م ٧ ) .

٣- عدم جواز تقاضي مقدم ايجار ( م ٢٦ ) .

### ج - علاقة القانون الجديد

### بقوانين الاجازات السابقة

لما كان القانون الجديد يطل بمجل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويزيد عن نطاقه ليشمل تنظيم تملك الشقق وهو ما تقرر له الامران العسكريان ٤ ، ٥ لسنة ٧٦ ثم الامر رقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، لذلك نصت المادة ٨٦ من القانون على ان يلغى القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واما ما نسب اليهاكم العسكري رقم ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ٧٧ كما يلغى كل حكم يخالف احكام هذا القانون .

اما من حيث الاحكام الخاصة بتحديد الاجرة فقد نصت المادة ٩ من القانون على ان يستمر في هذا الشأن العمل بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، والقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وذلك بالنسبة الى نطاق



— ق —

• سريان كل منها — وقد كان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ينص على:  
مثل ذلك بالنسبة إلى القوانين السابقة عليه •

وفي هذا الصدد يلزم التنويه بما نص عليه في مدد الم — مادة  
١٤ من القانون من أن المبانى التى تخضع لأسر تقدير الأجرة  
الواردة بتلك المادة هى المبانى التى يرخص فى اقامتها من  
تاريخ العمل بالقانون الجديد • ومن ثم فان المبانى التى صدرت  
تراخيص بنائها قبل ذلك تخضع لأسس التعديس  
التي كان معمولاً بها طبقاً للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، حسنى  
ولو قامت بالتقدير اللجان المشكلة طبقاً للقانون الجديد •

• • • •

ولا يفوتنى — فى ختام هذه المقدمة — أن أقدم الشكر  
إلى الزملاء الذين عاونوا فى اخراج هذه المجموعة من الوثائق  
التشريعية ، سواءً بالجهد أو الرأى والمشورة •

عن لجنة النشر القانونى

سبتمبر ١٩٧٧

دكتور همام سالم

الحامى



## تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير

بمجلس الشعب

عن مشروع القانون المقدم من الحكومة

في شأن تأجير وبيع الأماكن

أحال المجلس بجلسته المعقودة في ٢٥ من جمادى الآخرة سنة ١٣٩٧هـ،  
الموافق ١٢ من يونيو سنة ١٩٧٧ م مشروع قانون في شأن تأجير وبيع  
الأماكن إلى لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير .

.....

وقد نظرت اللجنة مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية ، واستعادت  
نظر :

● القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بإصدار القانون المدني والقوانين  
المعدلة له .

● القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ بإصدار قانون العقوبات والقوانين  
المعدلة له .

● القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٥٠ بإصدار قانون الإجراءات الجنائية  
والقوانين المعدلة له .

● القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون المرافعات المدنية  
 والتجارية والقوانين المعدلة له .

● القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون الإثبات في المواد

المدينة والتجارية والقوانين المعدلة له .

● القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

● القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة والمكملة له ، وعلى الأخص ما تعلق منها بالإعفاءات الضريبية وبرسم النظافة .

● القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار نظام الحكم المحلي .

● القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .

● القانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ في شأن التعاون الاستهلاكي .

● القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون صناديق التأمين الخاصة .

● القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني .

● القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

● القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي .

أمرا نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٦ .

وقد بدا للجنة أن الإيجار من أقدم العقود عهدا ، نشأت الحاجة إليه لكي يحدد العلاقة القانونية بين فريقين : فريق المؤجرين يستغلون أموالهم على خير وجه ، وفريق المستأجرين ينتفعون بالشيء الذين لا يستطيعون امتلاكه ، ومن المعروف أن نبي الإسلام محمدا عليه الصلاة والسلام قد بعث

والناس يؤجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم شيئا من ذلك ، ومن الأقوال الإسلامية الماثورة أنه ليس لكل احد دار يملكها ولا يلزم أصحاب الأملاك على اسكانهم تطوعا فلا بد من الإيجارة لذلك — ومن ثم فإن عقد الإيجار من العقود الجائزة شرعا .

كما بدا للجنة أيضا أن عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً ، فمن المشاهد أنه ليس بين الناس إلامن هو مستأجر ، حتى الملاك لا يخلو الحال غالبا من أنهم يؤجرون ويستأجرون ويجعل هذا العقد كلاما من المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار .

لكل ذلك يصبح القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم ، وتصير كذلك قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عددا ، ومن ثم فإن الأمر يتصل اتصالا وثيقا بالسلام الاجتماعي وبكفالة الطمأنينة للمواطنين ، مما يقتضى أن تكون أحكام الإيجار سهلة واضحة مع التزام الدقة في القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيها — مالكا أو مستأجرا — وواجباتهم ، مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يشجر بينهما من خلاف .

والتشريع العادل هو الذى يصل إلى نقطة التوازن في العلاقات التي ينظمها ، خاصة إذا ما كانت هذه العلاقات على قدر من الأهمية مثلما هو الحال في روابط الإيجار ، تلك الروابط التي تنطوى على مسائل اجتماعية واقتصادية على جانب كبير من الأهمية ، لذلك كان من الضروري أن يحتوى

الإيجار هل أحكام تستهدف تحقيق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية ، توصلنا إلى الائتلاف والتضامن وتجنبنا للاختلاف والتصادم وتبغى من الوجهة الاقتصادية الحفاظ على حقوق رأس المال غير المستغل ويمثله المؤجر ، على ألا يغيب عن البال تلك الطبقة الكثيرة العدد ويمثلها المستأجر التي ليس من ملك غير أيديها العاملة ، وليس لها من مأوى إلا ما تستأجره من أملاك الغير ، ومن ثم يتعين أن يعطى لكل من رأس المال والعمل نصيبه العادل .

وإذا كانت المذاهب السياسية والاقتصادية والاجتماعية تختلف في نظرتها إلى الأمور ومن بينها موضوع الإيجارات ، فبينما نجد المذهب الفردي يبغي نحو إعطاء الحرية الكاملة للمالك ، نجد على العكس من ذلك المذاهب الاجتماعية تميز الحد من هذه الحرية لصالح المستأجر بدرجات متفاوتة — إلا أنه في بلادنا يجب أن يكون لنا في الشريعة الإسلامية أسوة حسنة ، فالفقه الإسلامي يوازن بين حقوق المالك والمستأجر ويضع القواعد التي تحقق مصالحة أو تدفع ضررا ، وفي إطار ذلك يكون التدخل وتكون القيود .

وتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجرين على الوجه الذي تبدو عليه اليوم ، مسألة لم تعرف في بلادنا قبل الحرب العالمية الأولى إذ كانت هذه العلاقات خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها بالقانون المدني ، ومؤداها إن عقد الإيجاد عقد رضائي وأنه من عقود المعاوضة ، حيث يحصل كل طرف على عوض لما يعطيه ، وأنه عقد تبادلي يرتب التزامات

متبادلة بين طرفيه ، وأنه عقد مؤقت ينتهى بانتهاء المدة المتفق عليها ، فضلا عن أنه عقد يرد على منفعة الشيء المؤجر وذلك أخذا عن الشريعة الإسلامية التي تعرف محل عقد الإيجار بأنه تملك المنافع بعوض ، مما يوجب أن تسلم العين للمستأجر صالحة للغرض الذي أعدت من أجله .

على أن هذه الحالة تغيرت تغيرا جوهريا عقب نشوب الحربين العالميتين الأولى والثانية ، وما ترتب عليهما من أزمة في السكن ، نشأ عنها خطر مزدوج ، يتمثل في رفع الملاك للإيجارات بصورة لا يتحملاها أغلبية المستأجرين من ذوى الدخل المحدود ، الأمر الذى يعرض أكثرهم لإخلاء مساكنهم ، ويجدون أنفسهم بلا مأوى مما يخلق مشاكل اجتماعية خطيرة .

وأمام هذا الخطر المزدوج خطر تشرد الأشخاص ، وخطر ارتفاع الإيجارات ، تدخل المشرع لحماية المستأجرين بتشريعات موقوتة توضع لضرورة ، وتزول بزوالها تتضمن أحكاما أمرت متعلقة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ، وأهم ما تنقضى به امتداد عقود الإيجار بقوة القانون لتفادى الخطر الأول ، وتقييد وتحديد الإيجارات لتفادى الخطر الثانى ، مع ما يرتبط بكل ذلك من أحكام .

ولقد كان منهج المشروع في التدخل يختلف فلسفة وتشريعا وتطبيقا وفقا للظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تحياها البلاد ، ففى أعقاب الحرب العالمية الأولى تدخل المشرع المصرى فى العلاقات

الإيجارية ، بأن أصدر قانونا في ٢١ نوفمبر سنة ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة استمرت حتى أوائل يوليو سنة ١٩٢٥ وبعد ذلك عادت هذه العلاقات إلى ما هو منصوص عليه في القانون المدني الذي كان ساريا وقتئذ .

ومع بداية الحرب العالمية الثانية اضطر المشرع إلى أن يستخدم سلطة الأحكام العرفية في فرض أوامر عسكرية تمنع الملاك من زيادة أجرة الأماكن الا في حدود ضئيلة مع امتداد العقود بعد انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا ، وقد اضطر المشرع إلى تقنين هذه الأوامر العسكرية فأصدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مبقيا في جوهره على الأحكام التي وردت بالأوامر العسكرية سالفة الذكر ، وكان المشرع وقتئذ يأمل في العودة بالعلاقات الإيجارية إلى الإطار الذي ترسمه لها قواعد القانون المدني ، وخير دليل على ذلك أنه بعد مضي حوالي سنة على صدور هذا القانون صدر التقنين المدني وتضمن الفصل الأول من الباب الثاني منه الأحكام الخاصة بنقد الإيجار على أساس من حرية التعاقد المطلقة بحيث يكون للمالك تحديد الأجرة وفق هواه وبقاء المستأجر في العين طوع وإرادته .

ولما ثورة ٢٣ يوليو مباشرة وفي شهورها الأولى أصدرت المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بخفض أجرة الأماكن التي لم تخضع للتشريعات السابقة بنسبة ١٥ ٪ مع ترك أمر الأماكن اللاحق إنشاؤها لهذا القانون للملاك يحددون أجرتها وفقا للعرض والطلب ، ثم نالت قوانين التخفيض بعد ذلك ، حيث صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨



لتخفيض أجره المباني غير الخاضعة لأحكام القانون السابق ثم القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لتخفيض أجره المباني التي استحدثت بمد القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه ، كما صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض إعفاءات ضريبة لصالح المستأجرين وإنقاص الأجرة بمقدار الإعفاءات ، وأخيرا صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض أجره الأماكن التي سبق أن سرت في شأنها قوانين التخفيض السابقة ، بحيث أصبحت جملة التخفيضات تجاوز ٥٠ ٪ من أجره الأماكن المتفق عليها بين الملاك والمستأجرين .

ولما رأت الدولة أن قوانين التخفيض لا تعدو أن تكون علاجا مؤقتا لمشكلة مستمرة ، أصدرت القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أساس فائدة استثمار العمار بواقع نسبة محددة من قيمة الأرض والمباني .

وإزاء هذا التعدد والتشتت في القوانين الذي ترتب عليه الكثير من الصعوبات في التطبيق صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المعمول به اعتبارا من ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ ، وتبرز مذكرته الإيضاحية أنه يستهدف توفير العدالة لكل من المالك والمستأجر في محاولة لمنع استغلال أي منهما للآخر وتشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال في مجال الإسكان .

ومن الجدير بالذكر أن هذا القانون لم يتناول موضوع التملك وهو صورة بدأت في الانتشار وطالبت كثير من الأصوات بوضع تنظيم لها على نحو يضمن أن يحصل كل ذي حق على حقه المشروع .

وبتاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ صدر أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ متضمنا بعض الأحكام الخاصة بالإيجار والتملك ، محاولة من جانب السلطة المختصة لكي تضع ما ارتأته من ضوابط تكفل تنظيم بعض زوايا هذه العلاقات ، ولقد أثار هذا الأمر بعض المناقشات وعلى الأخص فيما يتعلق بمواعيد تعديل الأوضاع الخاصة بالإيجار المفروش ، مما دعا نائب الحاكم العسكري العام إلى إصدار الأمر العسكري رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ بوقف تلك المواعيد .

وهكذا عادت الجماهير مرة أخرى وأصبحت في حاجة من جديد إلى قانون شامل متكامل ، ينظم تاجير وبيع الأماكن ، ويحدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ضمنا لوضع هذه العلاقة في مكان يعتمد بها عن أوضاع الاستغلال وبما يكفل إسهام رأس المال الخاص جنبا إلى جنب مع رأس المال العام في الاستثمار العقاري للخروج بالبلاد من أزمة الإسكان المموسة حاليا ، والتي يكتوى بها المواطن المصري خاصة الأسر الناشئة ، والشباب المتطلع إلى حياة مستقرة آمنة هادئة في كنف سيادة القانون ومبادئ ثورة ١٥ مايو التي فتحت أبوابا كانت مغلقة فانطلقت آمال الشعب المحبوسة تبحث عن حقوقها المشروعة في الحياة ، دون ما عنت أو إرهاب أو إجحاف .

وإذا كان القانون واجب إلا أنه غير كاف كحل أول . وأخير لمشكلة الإسكان ، ذلك أنه من المعروف في الأصول والعلوم السياسية ومبادئ القانون أن التشريع على اختلاف درجاته هو أداة مقرررة لتنفيذ سياسة مرسومة في صالح المجتمع يؤثر فيها ويتأثر بها ، وليس في ذلك تقليل من

شان التشريع ، بل على العكس فإن هذا التصوير يعطى القانون هيئته ، فهو ليس غاية في ذاته يفرض على المواطنين دون ما هدف أو مصلحة ، وإنما نجد إلى جانب القانون سياسات وبرامج وخطط تعتبر هي العمود الفقري للمجتمع تشد من أزره وتعمل على النهوض به والسعى إلى تحقيق أهدافه ومرامييه ، وتجد هذه الخطط والبرامج والسياسات في القانون خير معين لها فيوفر المناخ الذي يساعد على تحقيقها فيما حدد لها من مواقيت وماتقرر في شأنها من خطوات .

واستصحابا لهذا الفهم الأصيل في العلاقة بين القانون وبرامج الإصلاح فإن اللجنة تعود وتؤكد على ما سبق أن أوصى به مجلس الشعب الحكومة لكي تنهض بمرفق الإسكان وتعمل جاهدة على توفير الوحدات السكنية اللازمة وتضع السياسات الراجعة لتوفير أراضي البناء ، وتسعى إلى وضع القطاعين التعاوني والخاص في حجمهما المأمول فينطلقا إلى تحقيق ما هو معقود عليهما من رجاء ، وعلى ألا يغيب عن بال الحكومة أن الارتفاع الملموس في تكلفة التشييد يقتضى ترشيد نماذج الإسكان ووضع الأمثل من التصميمات بما يكفل تحقيق التوازن بين مستوى الدخل والاحتياجات الاجتماعية ، مع توسيع قاعدة الملكية فيما ينشأ بمعرفة أجهزة الدولة من مساكن والعمل على تطوير التشريعات أولا بأول .

هذا كما تعود اللجنة فتؤكد أن مشكلة الإسكان لا تنفرج بالقانون وإنما لا بد أن تعمل الحكومة على وضع التخطيطات العمرانية في المجتمعات الحضرية والريفية باعتبار أن التخطيط هو الأسلوب الأمثل لعلاج

كل المشكلات ومن بينها مشكلة الإسكان ، على أن يكون ذلك في إطار نظرة شاملة تجنباً للحلول العشوائية التي سرعان ما يتبين خطورها وضررها على أفراد المجتمع ، وفي مجال التخطيط العمراني تناشد اللجنة الحكومة في أن تسرع الخطى لإنشاء المدن الجديدة وفقاً لتوجيهات السيد الرئيس لكي تصبح مناطق جذب يجد فيها المواطن المصري تنفساً بعد أن ضاقت رقعة الوادي وأصبح الافتئات على الأراضي الزراعية يشكل تصرفاً سرطانياً يفت في عضد المجتمع ، ويخترق في قواه ، ويضعف أقوى حلقات مصر المتمثلة في أرضها المزروعة التي تجود بأطيب الخبرات وتنفى بأحلى الثمرات .

ومن أهم النقاط التي تتصل بمشكلة الإسكان ولا يستطيع القانون أن يجد لها حلاً بين مواده ، موضوع المرافق ذلك أن المياه والمجاري والكهرباء على وجه الخصوص تمثل أمراً جوهرياً وضرورياً لخلق بيئات سكنية ملائمة يجد فيها المواطن المصري راحة وسكنية ويتجنب الأمراض والأوبئة مما يرفع من كفايته الإنتاجية ويزيد من قدرته على البذل والعطاء ، ومن ثم يتعين النهوض ببرنامج طموح لتعويض ما حاق بالمرافق من تخلف وما لحق بها من قصور .

ولا يغيب عن البال أن أجهزة المقاولات عامة كانت أو خاصة في حاجة بدورها إلى الدعم والارشيد لكي تكون قادرة على النهوض بما تعزم الحكومة تنفيذه من مشروعات وما يقدم عليه المجتمع من أعمال وبالذات في مجال الإسكان حتى تواجه البلاد التخلف في عدد الوحدات السكنية الذي بلغ حجمه مليون ونصف وحدة ثم تنطلق في ثبات

لمواجهة ما هو مطلوب سنويا ويقدر وفقا لأكثر التقديرات احترازا واحتياطيا بما لا يقل عن مائة ألف وحدة سنويا ، ومما هو جدير بالذكر في هذا المجال أنه يجب توفير الامكانيات والاعتمادات اللازمة للأخذ بأسلوب المساكن سابقه التجهيز للإسراع في تعويض سنوات التخلف والالحاق باحتياجات العصر .

ولا يفوت اللجنة أن تنبه إلى أن نصوص القانون مهما أحسنت وسياسات الإسكان مهما وفقت ، فإنه لن تجنى ثمارها إلا بالعمل على توفير وانسياب مواد البناء وبالأسعار المعتدلة مع تطوير أساليب البحث العلمي بما يكفل استنباط مواد البناء البديلة من الخامات المتوفرة محليا ، وذلك بهدف القصص في النفقات والحد من الحاجة إلى الاستيراد ، وكذا العمل على تمييط الإنتاج لأجزاء المباني التي تقبل التتميط من أبواب وشبابيك وغيرها الأمر الذي يساعد على سرعة الإنجاز والافلال من التكاليف وفقا لنظريات الإنتاج الكبير .

وانطلاقا من كل ذلك ، وتأكيدا عليه ، فإن اللجنة تعود إلى مشروع قانون تاجير وبيع الأماكن وقد أرادت من الإشارة إلى سياسات وأوضاع الاسكان أن تؤكد بأن القانون رغم أهميته وما يجب أن يبذل من عناية في سبيل دراسته فإنه يلزم إلى جانبه وباهمية أكبر الاعتناء ببرامج الإنجاز ومواقيت البناء والتشييد وتوفير الاعتمادات والحد من الاسراف ، وغير ذلك مما أشارت إليه اللجنة على عجلة في الصفحات السابقة .

ولا شك في أن مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن قد استحوذ على اهتمام بالغ من المواطنين وعملت الحكومة على أن تصاحب روح الشورى والديمقراطية جميع مراحل اعدادة وصياغته واستصداره ، حيث شاركت في ذلك الأجهزة السياسية والتنفيذية والنقائية والمحلية على مختلف مستوياتها ، وقامت الصحافة وغيرها من وسائل الإعلام بمجهود مشكور في هذا المجال ، كما دعيت الجامعات إلى الاسهام العلمى وابداء الرأى المتطور .

ومن المؤكد أن اشتراك الشعب فى التشريع على هذا المدى الواسع يجعل القوة الملزمة للقانون مستمدة من ثقة المواطنين به وفهمهم له ، علاوة على أن اهتمام أعضاء لجنة الإسكان والتعمير والمرافق العامة بمجلس الشعب قد مكن من اقتراح وإدخال تعديلات على المشروع تنم بأهمية ملحوظة عبرت عن اتجاهات القواعد الشعبية وما عقد للمشروع من ندوات فى شخاف مجالات الفكر والرأى .

ومن نتائج هذا التعاون المثمر والجهد الخلاق تعتقد اللجنة أن المشروع المعروض قد جاء محققا للغرض ، ومعبرا عن ظروف وأوضاع المرحلة الراهنة التى تعيشها البلاد ، وتورد اللجنة أهم التعديلات التى أدخلت على المواد وذلك على الوجه الآتى :

### عنوان المشروع :

أضافت اللجنة إلى عنوان المشروع عبارة وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك إبرازاً لأهمية هذه العبارة في الدلالة على محتوى المشروع ومكوناته باعتبار أن أهم ما يتضمنه من أحكام هي الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

### أولاً : الباب الأول في إيجار الأماكن

#### ( ١ ) الفصل الأول أحكام عامة :

١ — عدم سريان المشروع على المباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر

( مادة ٣ ) :

كان مشروع الحكومة يتضمن نصوصاً مؤداها عدم خضوع المباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر لكل أحكام إيجار الأماكن وأهمها قواعد تحديد الأجرة وامتداد عمود الإيجار والتزامات المؤجر والمستأجر ومن أهمها مع نقاضى خلو الرجل .

وقد أدخلت اللجنة تعديلاً هاماً يؤدي إلى جعل المباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر خاضعة لأحكام العلاقات الإيجارية <sup>هذا ما يتعلق منها</sup> بقواعد تحديد وتقدير الأجرة ، وذلك حتى يتمتع المستأجرون <sup>بميزة</sup> الامتداد القانوني لعقود الإيجار ولا يتعرضون لأي شروط مجحفة فيما يتعلق بالتزامات المالك قبلهم .



كما أدخلت اللجنة تعديلا هاما آخر لجعل المباني من المستوى المذكور المستفيدة من هذا الحكم هي المباني التي يرخص في إقامتها بعد تاريخ العمل بالمشروع ، نظرا لما لوحظ من أن الكثير من الملاك قد أجمع عن تأجير هذا النوع من المباني انتظارا لصدور القانون حتى يفيدوا من أحكامه في حين أنهم قاموا بصرف مواد البناء وفقا للأنظمة السابقة التي لم تكن تطالبهم باستيراد مواد البناء كما ورد بالمشروع .

وحماية للاقتصاد القومي أدخلت اللجنة تعديلا ثالثا في هذا الشأن يقضي بقيام ملاك هذه المباني بمعرفةهم وعلى نفقتهم باستيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وبعد الوفاء باحتياجات الأنواع الأخرى من الإسكان .

٢ - مريان أحكام الإيجار على الأماكن التي تنشأ في الشواطئ

( مادة ٣ ) :

وقد حذفت اللجنة هذا الحكم الذي كان يتضمنه مشروع الحكومة ويقضى بتحويل الوزير المختص بالحكم المحلى بعد أخذ رأى وزير السياحة لإصدار قرار بتحديد الشواطئ وحدودها ، وذلك نظرا لما تخشاه اللجنة من مشاكل في التطبيق بسبب هذا الحكم ، خاصة أن كلمة "الشواطئ" كلمة غير منضبطة يمكن أن تمتد في بعض المفاهيم فضلا عن شواطئ البحر إلى شواطئ النيل والبحيرات وغيرها من الأوجه التي يجب ألا يمد إليها معنى الشواطئ ، واكتفاء بما هو مستقر عليه في الفقه والقضاء من أن الأماكن التي تنشأ في المنافع العامة لا تخضع للعلاقات الإيجارية وهو



أمر قد استقر في التطبيق القضائي بحيث يحسن ألا تعرض إليه النصوص بشكل لا يخلو من مشاكل وتعقيدات ، وعلى أن يثبت هذا المعنى في مضابط مجلس الشعب باعتباره تفسيرا لنية المشرع في هذا المجال .

### ٣ - أولوية العامل المنقول وتبادل الوحدات السكنية :

( مادة ٧ ) :

أدخلت اللجنة بعض التعديلات على مشروع الحكومة في هذا الشأن ، من أهمها أن يكون العامل المنقول إلى بلد بدلا من حامل آخر في ذات جهة العمل وذلك تأكيدا للمعنى المقصود بالنسبة للحق المخول للعامل المنقول إلى بلد بدلا من حامل آخر ، وعلى أن تعزز هذه العملية عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان .

أما فيما يتعلق بجواز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر في البلد الواحد فقد حفل هذا الموضوع بمناقشة واسعة باللجنة استقر الرأي بعدها على حذف هذا الحكم لما يؤدي إليه من إضرار بمصالح المالك ويخشى معه من أن يتحول المستأجرون إلى مستغلين في سبيل أتمام عمليات التبادل رغما عن إرادة المالك ، خاصة أن القانون قد قضى منذ مدة بعيدة بوضع أحكام صارمة في سبيل تحديد الأجرة وكذا امتداد عقود الإيجار بعد انتهاء مددها ولم يعد للمالك من حق كامل سوى حقه في اختيار شخص المستأجر والاطمئنان إليه وهو الحق الذي يهدده النص الوارد بمشروع الحكومة في مجال التبادل .

(ب) الفصل الثاني في تقدير وتحديد الأجرة .

١ - نظام توزيع المبالغ التي يؤديها الملاك عن كل وحدة من

وحدات المبنى (مادة ١٠) :

وينص مشروع الحكومة في هذا الشأن على أن يدفع المالك مبلغ خمسمائة قرش تخصص حصيلتها للإتفاق منه على أغراض لجان الإيجارات والطمع في قراراتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من المحافظ ، وقد جعلت اللجنة هذا الاختصاص معقودا لوزير الإسكان والتعمير توحيدا لقواعد الإتفاق من هذه المبالغ وتحقيقا للأمدالة في توزيعها بين لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها .

ومن الجدير بالذكر أن اتفاق هذه المبالغ يكون في إطار النظم المالية المقررة دون إخلال بالرقابة المالية السارية على عمليات صرف الأموال العامة .

٢ - تشكيل لجان الإيجارات :

(مادة ١٢)

يتضمن تشكيل هذه اللجان وفقا لمشروع الحكومة اثنين من المهندسين يمثلان العنصر الفني وهو عنصر رئيسي في عملية تحديد أجرة الأماكن ، واستصحابا لهذا الممى وعملا على جدية ودقة ما يتم من تحديد للأجرة فقد آثرت اللجنة ضرورة أن يكون هذان المهندسان من المماريين أو المدنيين وأن يكونا من أعضاء نقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين ضمانا للحيادة ودرا للشبهات .

### ٣ - التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال :

مادة (١٣) :

أدخلت اللجنة تعديلا على صياغة الفقرة الواردة بمشروع الحكومة المتضمنة لهذا الحكم بما لا يخرج به عن جوهره لموافقة اللجنة عليه .

إلا أن اللجنة حرصت على إيضاح أن التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال يكون في المواعيد المتفق عليها حصلا لأي خلاف يثور بين أطراف العلاقة التجارية ، تلك العلاقة التي يرجى أن تقوم على أساس من الوضوح والعدالة .

### ٤ - قواعد تقدير قيمة الأرض وتكاليف المباني :

( مادة ١٥ )

يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن يكون تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧ ٪ / لحين البناء ، وقدرتات اللجنة أن هذا الحكم لا يحقق العدالة فضلا عن أنه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولا يشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للاسهام في حل أزمة الإسكان ، ذلك أن البعض قد اشترى الكثير من الأراضى في فترة لاحقة على عام ١٩٧٤ بأسعار قد تزيد على الأسعار التي كانت سائدة في هذا العام مضافا إليها الزيادة المقررة بـ ٧ ٪ / سنويا .

واللواءمة بين تقدير قيمة المباني الذي يتم على أساس التكلفة الفعلية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الأراضي وهما عنصران مترابطان وأساسيان وبدونهما لا يقوم البناء ، لذلك رأت اللجنة تعديل أساس تقدير قيمة الأرض بحيث يكون وفقا لثمن المثل وقت إصدار رخيص البناء أو الشروع في الإنشاء بحسب الأحوال .

ولعل في ذلك ما يخفف من الآثار التي قد ينعشها البعض من ارتفاع أثمان الأراضي و بالتالي ارتفاع إيجاراتها ، لأن إصدار الترخيص أو الشروع في الإنشاء يمثل نقطة البداية وغالبا ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك .

غير أن الحكومة قد أعربت عن تمسكها بالنص الوارد في مشروعها ، لأنها تستهدف منه أحكام الرقابة على أسعار الأراضي والحد من ارتفاعها بشكل أصبح ملموسا دون أن يرجع هذا الارتفاع إلى جهود أصحاب هذه الأراضي وأغلبها لا يمثل الزيادة الطبيعية في الأسعار وإنما يعبر عن طفرات استغلالية .

كما أضافت اللجنة إلى أحكام تحديد قيمة المباني حكما ما يستهدف الحفاظ على حقوق طالبي السكن وذلك بالنص على الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادرة على أسامها ترخيص البناء وعدم الاعتداد بآية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ ، وليس في هذا الحكم أي إضرار بالمالك إذا ما لوحظ أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء يكفل لطالبي البناء الالتجاء إلى اللجان المختصة لتعديل المواصفات إذا ما طرأت أسباب تدعو لذلك وبالتالي لا يحق لهم التعديل في المستوى بما يلقي تبعات جساما على المستأجر بزيادة الأجرة زيادة كبيرة عما هو وارد في ترخيص البناء .

وتلفت اللجنة النظر إلى ضرورة قيام لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التي تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمنا لأن يتواءم مع القانون التطبيق الأمثل الذي يكفل إعطاء كل حق حقه .

كما أدخلت اللجنة تعديلا فيما يتعلق بالحكم الوارد بمشروع الحكومة الذي يجيز في بعض المناطق تعديل نسبة ما يحتسب من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للرافق في حالة عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك يجعل هذا الاختصاص معقودا للجلس المحلي الذي يقدر تلك الظروف حتى لا يترك الأمر لاجتهاد القائمين بتحديد الأجرة مما يؤدي إلى التناقضات والمفارقات في التطبيق .

هـ — تقدير قيمة الأرض في حالة تعلية البناء ( مادة ١٦ ) :

يخص مشروع الحكومة على أن يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المبنى الأصلية أو في حالة سريان قوانين فرض مقابل التحسين ويكون إعادة تقدير قيمة الأرض في هذه الحالة بقصد تحديد أجرة المبنى المستجدة فقط .

وبالنظر إلى أن مدة الخمس السنوات طويلة وقد تتغير أسعار الأراضي خلالها بشكل ملحوظ خاصة أن المقارنات التي تملكها الحكومة يعاد تقديرها كل سنتين وليس كل خمس سنوات لذلك فقد خفضت اللجنة المدة إلى سنتين .

## ٦ - تشكيل هيئات لنظر طعون الإيجارات (مادة ١٨) :

وقد حرصت اللجنة على بيان أن يكون تشكيل هذه الهيئات بقرار من وزير العدل منعا للبس في التطبيق ، كما اشترطت اللجنة أن يكون المهندس عضو الهيئة بعمارا أو مدنيا مقيدا بتقابة المهندسين وأن يرشحه المحافظ وذلك للواءمة بين هذا الحكم وما أدخل من تعديل على الأحكام المتعلقة بتشكيل لجان الإيجارات .

## ٧ - إخطار المستأجرين بالظعن على قرار لجنة الإيجارات (مادة ٢٠) :

أوجب مشروع الحكومة على أمانة سر الهيئة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالظعن وباجلسة المحددة له دون بيان أو تحديد كيفية ووسيلة هذا الإخطار الأمر الذي دعا اللجنة إلى إضافة نص يقضى بأن يكون الإخطار بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، وذلك تحوطا لأي انحراف في التطبيق وتجنبنا المنازعات في المستقبل .

وغنى عن البيان أنه وفقا للقواعد العامة لا يجوز الإضرار بالمستأجر الذي لم يتم إخطاره فيفيد من الحكم شأنه شأن المستأجر الذي تم إخطاره ، فضلا عما تكفله القواعد العامة من حق المستأجر الذي لم يتناوله الإخطار في التمسك بالبطلان باعتباره أن الإخطار من الإجراءات الجوهرية علاوة على حقه في التعويض إن كان له محل .

## ٨ - زيادة الأجرة في حالة تغيير استعمال العين (مادة ٢٥) :

يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن تزداد الأجرة المحسوبة

للعين المؤجرة وفقا لأحكام المشروع إذا استعملت العين في غير أغراض السكنى بنسبة ١٠٠٪ .

وقد لاحظت اللجنة بادیء ذي بدء أن هذا الحكم يكتنفه الغموض ويحيطه اللبس وأنه قد يؤدي إلى مضاعفة أجرة الأماكن المستعملة حاليا لأغراض غير سكنية ، وهو أمر غير مقصود ذلك أن المستهدف من هذا الحكم كما استبان من المناقشات هو مضاعفة أجرة العين إذا تغير استعمالها من غرض سكنى إلى غرض غير سكنى ، وتحاشيا من أن تتخذ هذه الزيادة في الأجرة نكاة لتغيير أوجه الاستعمال دون الاعتداد بموافقة المالك الأمر الذى يخالف القواعد العامة في العلاقات الإيجارية .

لذلك وإحكاما للصياغة فقد عدلت اللجنة هذا الحكم إلى حكم مؤداه أنه في جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بموافقة المالك إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ١٠٠٪ وذلك أيا كان تاريخ إنشاء المبنى .

وغنى عن البيان أن هذه الزيادة تجتبر يرها في أن الاستعمال غير السكنى غالبا ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية كما يدر عائدا مجزيا على المستأجر فضلا عن أن هذا النوع من الاستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدي إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى المالك للقيام بذلك ، فضلا عن أنه من المستقر فقها وقضاء أن قواعد تحديد الأجرة



أيا كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ في اعتبارها وفي المكان الأول أغراض السكنى ، وبذلك فإنه إذا ما تغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولا ضير إن هو قضى بزيادة الأجرة . .

### ج - الفصل الثالث : التزامات المؤجر والمستأجر :

١ - إبرام العقود كتابة وتضمينها الأجرة المبدئية وحظر تعدد العقود للعين الواحدة (مادة ٢٦)

أدخلت اللجنة تعديلا في الصياغة على مشروع الحكومة في الجزئية المتعلقة بتضمين عقد الإيجار مقدار الأجرة المقدرة مع ترخيص البناء ، من مقتضاه أن يكون هذا الالتزام بالنسبة للباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية حتى لا يكلف المؤجر بالالتزام يستحيل عليه تنفيذه لأنه من المعلوم أن قواعد القانون المدني تقضى ببطالان الالتزام إذا كان مستحيلا .

ويقضى مشروع الحكومة في ذات المادة بأنه يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للبني أو الوحدة منه ، ولما كان هذا الالتزام تحقق غايته كاملة إلا إذا انصرف للمستأجر أو غيره من الأشخاص حتى لا يكون هؤلاء في وضع أفضل من المالك فيحظر على المالك إبرام أكثر من عقد عن العين الواحدة بينما يستطيع المستأجر مثلا ذلك .



هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن إبرام أكثر من عقد من العين الواحدة يثير مسألة تفضيل المستأجرين المتزاحمين ، وقد حاولت المادة ٥٧٣ من القانون المدني أن تضع قاعدة لهذا التفضيل حيث نصت على أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل منهم من سبق منه إلى وضع يده عليها دون غش فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضم مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذى يفضل ، فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم ألا طلب التعويض .

وإذا كانت أحكام القانون المدني سالفة البيان مقبولة في ظل قواعد اتفاقية لا تتعلق بالنظام العام ، فإنه إذا أصبح الأمر متعلقاً بمصلحة المجتمع وماساً بالسلام الاجتماعى الذى يجب أن يسود بين المواطنين فإنه يتعين القول ببطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول وأن الأسبقية في التعاقد تكون هي الوسيلة الوحيدة للأفضلية فحسب ولكن للحكم على صحة وجواز التعاقد بعد أن أصبح الأمر متعلقاً بالنظام العام ويمثل ركناً من أركانه .

لكل ذلك أدخلت اللجنة تعديلاً جوهرياً على الحكم الوارد في مشروع الحكومة بحيث أصبح النص يقضى بأنه يحظر على الشخص القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ، وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

وغنى عن البيان أن القضاء هو الذى يقضى بالبطلان وأنه يخبر أى العقود هو الذى أبرم أولاً ، وليس خير من القضاء في ضمان العدالة في مثل هذا الموضوع وغيره من الموضوعات التى تمس حقوق المواطنين .

## ٢- الوفاء بالأجرة ومواجهة حالات الامتناع عن استلامها (مادة ٢٩):

لا شك في أن الأجرة تمثل حقا من أهم حقوق المؤجر في العلاقة الإيجارية باعتبارها الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر وقد يكون المؤجر لا دخل ولا مورد له سوى ما يتقاضاه من أجرة العقار أو العقارات التي يملكها ، وإذا كان ذلك صحيحا فإنه صحيح أيضا أنه لا بد من التيسير على المستأجر في تسليم الأجرة وأن يكون تحت يده سند مخالصة عنها .

وانطلاقا من ذلك فقد أدخلت اللجنة عدة تعديلات جوهرية على التنظيم الذي كان واردا في مشروع الحكومة في هذه الخصوصية وأول هذه التعديلات يقضى بأنه إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند مخالصة عنها للمستأجر قبل مضي أسبوع من تاريخ الاستحقاق (٥) أن يخطر المؤجر على النحو المبين بالمادة لتسليمها ، وكان مشروع الحكومة يجعل هذه المدة خمسة عشر يوما وفي ذلك إطالة دون مبرر .

ويكون الإيداع بخزانة مأمورية العوائد المختصة ، ونظرا لأن بعض الجهات لا توجد بها هذه المأموريات لعدم خضوعها لقوانين الضرائب العقارية ، فإنه تيسيرا للمواطنين في مثل هذه المناطق كان مشروع الحكومة ينص على أن يتم الإيداع بخزانة الجهة الإدارية التي يصدر بتحديد قرارها قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ونظرا لما يترتب على الإيداع من آثار قانونية على جانب تبير من الأهمية ، وحتى لا يترك الأمر لقرارات تنفيذية قد لا يعلم بها المواطنون بالقدر الكافي ، لذلك فقد آثرت اللجنة إيراد فقرة واضحة تقضي بأنه

في المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار وبذلك يكون واضحا أمام الكافة الجهة التي تودع بها الأجرة في حالة امتناع المؤجر عن استلامها .

كما أدخلت اللجنة تعديلا جوهريا في موضع آخر في هذا الشأن إذ كان مشروع الحكومة شأنه في ذلك شأن القانون القائم يقضى بالزام كل من المستاجر والجهة المودع لديها الأجرة بإخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، ويؤخذ على هذا النص أنه لم يحدد أولا مهلة لهذا الإخطار وفي ذلك عيب ، فضلا عن أنه لم يرتب أى أثر على عدم الإخطار ، علاوة على أن تكليف الجهة المودع لديها الأجرة بواجب الإخطار فيه تحميل لما بما لا تطيق ويمكن أن تعفى من هذا الواجب إذا ما احسنت الصياغة بالنسبة إلى المستاجر ، وهو ما فعلته اللجنة عندما وضعت نصا يقضى بأنه على المستاجر خلال أسبوع من تاريخ الايداع بإخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول ، وإذا لم يقم المستاجر بالإخطار قبل الايداع أو بعده يعتبر الايداع غير صحيح الأمر الذي يترتب عليه عدم إبراء ذمة المستاجر من الأجرة ويتعرض معه لكل ما يرتبه القانون من آثار على عدم أداء الأجرة وهى آثار خطيرة لا شك وأن المستاجر حتى ولو كان غير حريص لا بد وأن يعمل على تجنبها .

٣ — عدم حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية  
ميزة كان ينتفع بها (مادة ٣٠)

لا شك في أن العدالة تقضى بعدم حرمان المستأجر من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها ، ذلك أن هذا الحرمان والمنع فضلا عما فيه من انقاص للانتفاع الذى يقع عليه عقد الإيجار ، فإن فيه ضررا مؤكدا بالمستأجر ، وهذا الاضرار لا تسعف فيه القواعد العامة في القانون المدنى التى تجيز للمستأجر طلب انقاص الأجرة أو التمسك بفسخ عقد الإيجار لأن كلا من هذين الإحتمالين لا يحقق مصلحة للمستأجر فتمسكه بالفسخ أمر غير متصور في ظل أزمة الإسكان ، وإنقاص الأجر ليس مدفعا في حد ذاته وإنما الأصل التنفيذ العيني الذى يعيد الحق أو الميزة إلى صاحبها ومن كان ينتفع بها .

وإذا كان ذلك كذلك فإنه لا بد من تصور أحوال وأوضاع يكون فيها إعادة الحق أو الميزة متعذرا وهنا يصبح التنفيذ العيني ضربا من المستحيل يأباه القانون وروح العدالة .

وقد لاحظت اللجنة أن مشروع الحكومة الوارد في هذا الشأن لم يأخذ في حسبانته تلك التفرقة مما يخشى منه من نشوب المنازعات ، لذلك فقد أدخلت على المادة المتعلقة بهذا الموضوع عدة تعديلات ، فمن ناحية رددت القاعدة التى تحظر حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها ومن ناحية أخرى وضعت حكما يجيز لقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة على حساب

المؤجر ، خصما من الأجرة المستحقة ، وذلك بعد إعداده بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب ، والارتباط في المعنى ورد الحكم الذي يجيز للجهة التي تحدد بقرار المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المسالك بموجب الحكم وذلك على نفقته على أن تقتضى منه تلك النفقات بالطريق الإدارى .

وقد تداركت اللجنة حكما واردا في القانون القائم لم يتضمنه مشروع الحكومة ، ذلك الحكم الذي يقضى بأنه إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففي هذه الحالة يجوز للمأضي أن يوزع تكلفه الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر بالنسبة التي يراها عادلة ، وأيس مصدر التمسك بهذا الحكم أنه قائم في القانون الحالي وإنما يرجع إلى ما يحيط به من قواعد وأصول العدالة خاصة بالنسبة للأماكن التي أصبحت بعد العديد من التخفيضات زهيدة الأجرة لا تغل عائدا يسمع بمواجهة أعباء إعادة ما كان ينتفع به المستأجر من حقوق ومزايا .

والتنظيم السابق الذي أورده اللجنة يفترض إمكان إعادة الحق أو الميزة أما حيث يصبح ذلك غير ممكن فقد حرصت اللجنة على إيراد نص يقضى بأنه إذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة ، حاز المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجر بما يقابل الحق أو الميزة ، ومما لا شك فيه أن المحكمة وهي تتصدى لذلك الانقاص لابد وأن تأخذ في اعتبارها ما يغله العقار ومدى تناسب ذلك مع التزام المؤجر المراد إنقاص الأجرة في مقابله .

ومن الملاحظ أن اللجنة قد ناطت بإعادة الحق أو الميزة بقاضى الأمور المستعجلة بينما جعلت طلب إنقاص الأجرة من اختصاص محكمة الموضوع وهي مغايرة قصدتها اللجنة وعملت عليها ، إذ الغرض فى الحالة الأولى أن الأمر يتطلب الإسراع فى إعادة الحق أو الميزة لتجنب ما يقع على المستأجر من أضرار فى المال أو النفس ، أما الغرض الثانى الذى يتعلق بطلب انقاص الأجرة فهو فى حقيقة الأمر يمثل مازعة موضوعية بكل معنى الكلمة وفى الأغلب الأعم يحتاج إلى الاستعانة بأهل الخبرة وتختلف وجوه النظر بين أطراف المنازعة ، مما يجعل قاضيا طبيعى هو قاضى الموضوع .

#### ٤ - الحالات التى يجوز فيها للتوثر طلب إخلاء المكان :

( مادة ٣٣ )

تقضى قوانين الإيجارات الخاصة ومنذ أمد بعيد بامتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا وبفوة القانون ، تقديرا من المشرع لحاجة المستأجر المساسة والشخصية لى يستمر فى العين الحالية التى يشغلها حتى ولو انتهت المدة المتفق عليها فى عقد الإيجار . وقد استقرت نظرية الامتداد التلقائى لعقود الإيجار بحيث أصبحت ركيزة من ركائز تشريعات الإيجار المتعاقبة واستقرت فى ضمير ووجدان المجتمع وأصبح من الواجب الحفاظ عليها وعدم إثارة البلبلة فى شأنها .

وجنبا إلى جنب مع النظرية المذكورة أجازت قوانين الإيجارات ومنذ أمد بعيد أيضا ، طلب إخلاء المكان لأسباب محددة على سبيل الحصر لا يتصدر فى حالة وقوع أى منها استمرار المستأجر فى شغله للعين .

ومن بين هذه الأسباب حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة وقد نظمت هذه الحالة أحكام البند (١) من المادة ٣٣ من مشروع الحكومة ويقضى بأنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ، فإذا تكرّر إمتناعه أو تأخر عن الوفاء بالأجرة المستحقة ، دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة بحكم عليه بالإخلاء .

ولما كانت الشريعة الإسلامية هي مصدر رئيسي للتشريع فإنه يتعين عدم التسليم بأى نص يفرض فائدة في المعاملات بين الافراد .  
خصوصا في مثل هذه الحالة التي يكون المستأجر قد تأخر في الأجرة عن غير مقدره .

ومع النزول على مبادئ الشريعة الإسلامية الفراء فيما يتعلق بانقوائه فإنه يجب أيضا النزول على قاعدتها الأصولية السامية التي تقضى بأنه لا ضرر ولا ضرار في الإسلام ، الامر الذي يتحتم معه جبر الضرر الذي يلحق بالموجر بسبب اضطراره الى دفع دعوى بالإخلاء بسبب عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة ، ولا أقل من أن يسترد الموجر في هذه الحالة ما أداه من مصروفات وتمكيد من نفقات في سبيل الحصول على حق مشروع له ما كان سيضطر الى الالتجاء الى القضاء لولا تراخي المستأجر في الوفاء به .

لذلك فقد أعادت اللجنة صياغة هذا الحكم بما يكفل النص على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وكافة المصاريف والنفقات التي يتكبدها الموجر وتحددتها المحكمة ، وذلك قبل إقفال باب المرافعة



في الدعوى ، فاذا تكرر إمتناعه أو تأخر عن الوفاء بالأجرة المستحقة عن عمد ودون مقتضى تقدره المحكمة — كان المستأجر غير جدير بالحماية فيحكم عليه بالإخلاء .

ومن بين أسباب طلب الإخلاء ما هو وارد بمشروع الحكومة في البند ( ج ) من المادة (٣٣) في حالات استعمال المستأجر المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها ونصر بمصلحة المؤجر ، أو استعمالها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها ، استعمالا من شأنه الإضرار بالصحة أو إقلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ، ذلك بحكم قضائي نهائي .

وقد دارب مناقشات واسعة باللجنة حول هذا الحكم انتهت إلى فصله إلى بندين مستقلين يقف الأول منهما عند حالات الاستعمال المخالف بشروط الإيجار والإضرار بمصلحة المؤجر ، أو استعمال العين في غير الأغراض المؤجرة من أجلها حتى لا يتلاعب المستأجر فيغير الاستعمال السكنى إلى استعمال غير سكنى ، ويتذرع بأن ذلك ليس من شأنه الإضرار بالصحة العامة أو إقلاق الراحة ، ثم يقوم ببيع العين بالحدك وفقا لأحكام القانون المدنى ويثرى على حساب المؤجر إزاء لا يقبله القانون أو المنطق وتؤكد اللجنة أن ميار كون شروط الإيجار معقولة ومتعارف عليها يجد أساسه في نظرة موضوعية لاشخصية لأن العبرة وفقا لهذا النص هي بما تدارف عليه المواطنون في الحى أو الجهة السكنية التى يقطونها وهى غالبا ما تضم بموعات متجانسه على مستوى متقارب من الفهم والتطور — أما البند الثانى نفاص بنالات الاستعمال الضار بالصحة أو المقلق للراحة أو المنافى للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى ، وحتى يكون هذا الحكم المستقل بالوضوح الذى يكفل ردغ



بعض ضعاف النفوس ممن يستأجرون أماكن لأغراض منافية للآداب العامة ، وهو حكم لم يسبق النص عليه من قبل وطالبت الجماهير به في أكثر من مناسبة ، على أن الأمر أولا وأخيرا بيد القضاء الذي إذا صدر منه حكم نهائي كان الإحلاء وجوبيا .

وآخر حالات طلب الإخلاء ما هو وارد بمشروع الحكومة في الفقرة (د) التي أصبحت (هـ) الخاصة بقيام المستأجر بتأجير المكان مفروشا أو تركه خاليا بسبب توفر مسكن آخر للمستأجر بالإيجار أو التملك وقامت ضرورة ماجنة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .

وقد حظيت هذه الحالة باهتمام بالغ من اللجنة ، ودارت في شأنها مناقشات عديدة إستبان منها أن هذه الحالة لا تتعلق بحاجة المالك بنفسه أو بأحد أولاده وإنما تتصل في الأصل باستغناء المستأجر عن المكان لأنه استأجر مكانا آخر أو يملك عينا تاو يه بعد عقد الإيجار الأول وأصبح بذلك في غير حاجة إلى المكان الذي كان يستأجره أصلا فيقوم لهذا السبب بتأجيره مفروشا أو يتركه خاليا ، وقد اكتفت اللجنة بهذا السبب وتم بالتالي الموافقة على حذف اشتراط قيام الضرورة للجنة كشرط للإخلاء لأن هذا الشرط فيه تزييد لا مبرر له لأن الغرض من هذه الصورة أن المستأجر قد أصبح في غير حاجة إلى المكان .

ومما تجدر الإشارة إليه أن القضاء بكل ضماناته وحصاناته هو الذي يتحرى وثبت من استغناء المستأجر عن المكان وهذا الحكم لا يخل بأي حال من الأحوال بأحكام المادة ( ٣١ ) من المشروع التي تقضى باستمرار عقد الإيجار في حالات منصوص عليها في هذه المادة ، إذ ليس في صياغة البند (هـ) سالف الذكر ما يشير من قريب أو بعيد إلى الإخلال بحكم المادة ( ٣١ ) .

هذا وقد نارت في اللجنة مناقشة على جانب كبير من الأهمية تستهدف إلزام أجهزة الدولة بإخلاء ما تستأجره من وحدات سكنية خلال ثلاث سنوات على الأكثر منذ تاريخ العمل بالمشروع نظرا لأن الاقتصاد القومي يضار أشد الضرر بشغل هذه الوحدات المخصصة أصلا للسكنى بمكاتب إدارية وقد رئي أن ذلك لا يحتاج إلى نص في القانون ، وإن من واجبها أن تسعى إلى تحقيق ذلك بإرادتها خاصة وأن السيد رئيس الجمهورية قد أشار إلى هذا الموضوع في خطاب أخير ألقاه سيادته .

#### ٥ - زيادة عدد الوحدات السكنية بالإضافة أو التعلية :

( مادة ٣٤ )

تضمن مشروع الحكومة نصا يطابق حكما واردا في القانون القائم يقضى بإجازة زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الأجرة إن كان لذلك محل .

وإذ توافق اللجنة على هذا الحكم وتؤيده لأنه يستهدف المزيد من الوحدات السكنية لمواجهة القصور في المعروض منها عن ملاحقة الطلب عليها ، إلا أنها ضمنا لوضع هذا الحكم موضع التطبيق الفعلي وإزالة أية عقبات تحول دون الاستفادة منه ، فإن اللجنة قد أضافت إليه حكيم جديدين ، يقضى أولهما بأنه يجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض بالإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم الحق في العودة وفقا لما هو وارد تفصيلا في الفصل الأول من الباب الثانى من المشروع .

أما الحكم الثانى الذى أضافته اللجنة نفاص بأجزاء الأماكن المخصصة للسكنى والى قد تعرض الإضافة أو التعلية فهما استوجبت اللجنة حتى يجوز الحكم بالإخلاء والهدم أن يقوم المالك بتدبير مسكن آخر مناسب ودون الإخلال بحق المستأجر فى العودة إلى المبنى الحديد .

وقد راعت اللجنة فى إيراد هذين الحكمين أن الوحدات السكنية التى تنشأ وفقا لهذه الرخصة ستحتاج إلى أقل وقت ممكن فى التنفيذ فضلا عن أنها ستكون بأقل تكلفة مستطاعة لأن الغرض هنا وجود مبنى يقبل التوسع الأفقى أو الرأسى وفى غالب الحالات لا يحتاج إلى أساسات أو توصيلات للمرافق إذ أن كل ذلك يكون متوفرا فى المباني المراد تعليتها أو الإضافة إليها علاوة عن توفر الأرض وهى عنصر أصبح يشكل نسبة كبيرة من عناصر البناء .

#### ٦ — توفير المياه وتوزيع قيمة استهلاكها :

( المواد ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٣٩، ٤٠ )

ناقشت اللجنة هذا الموضوع مناقشة تفصيلية وقد وضعت نصب أعينها ، فضلا عن الحد من استهلاك المياه بسبب الاصراف ، تحقيق العدالة بين المؤجرين والمستأجرين ومنع استغلال أى منهما للآخر .

وعلى ضوء ما دار من مناقشات انتهت اللجنة إلى إدخال عدة تعديلات فى هذا الصدد، من أهمها إضافة حكم إلى البند ( ١ ) من المادة ( ٣٥ ) يضى بأنه فى حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات

العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى وذلك تحقيقاً للسهولة في حساب وتوزيع هذا الفرق وحتى لا يترك هذا الأمر إلى قرار يصدر من المحافظ المختص ، كما كان مقترحاً بمشروع الحكومة بالمادة (٣٨) حيث استجسنت اللجنة أن يرد حكم صريح في القانون يتناول هذا الموضوع تجنباً للمشاكل في التطبيق .

كما أدخلت اللجنة تعديلاً على المادة ( ٣٧ ) من مشروع الحكومة يقضى بأن يكون تركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بالمشروع بمعرفة المستأجر وعلى نفقته اكتفاءً بالتزام الملاك بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب هذه العدادات ، وحتى يأخذ الأمر شيئاً فشيئاً الشكل الذي تتخذه حالياً عدادات الكهرباء التي لا تحدث بسببها أية مشاكل بين الملاك والمستأجرين .

وحرصت اللجنة على إضافة حكم للمادة (٣٩) من المشروع يلزم المؤجر بإعطاء إيصال مستقل يثبت فيه تقاضيه قيمة استهلاك المياه أو أن يضيف ذلك في إيصال استلام الأجرة وذلك للوازنة بين حق المؤجر والمستأجر نظراً لما تقضى به هذه المادة من أنه يترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار .

و ضمناً للناعلية وحرصاً على تنفيذ الالتزام الوارد بالمادة ( ٤٠ ) من المشروع الذي يوجب على الملاك القيام بما يكفل توفير المياه لجميع أدوار المبنى ، حرصت اللجنة على إضافة حكم يقضى بأنه إذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ( ٦٤ ) من مشروع

تلك الأحكام التي تخول للجهة الإدارية المختصة ، كما تخول للمستأجر في حالة تأخر كل من المالك والجهة المذكورة عن القيام بالتنفيذ الحصول على إذن القضاء المستعجل في إجراء الأعمال المقررة وفقا للأحكام التفصيلية الواردة في هذه المادة .

### الفصل الرابع - في إيجار الأماكن المفروشة

( المواد من ٤١ إلى ٥١ ) :

تعتبر الأحكام الواردة بالمشروع في شأن الأماكن المفروشة من أهم فصول وأجزاء المشروع نظرا لما يحيط بالإيجار المفروش من وجهات نظر متعددة بل ومتباينة في معظم الأحيان ، فمن قائل أن التأجير المفروش لا يمثل ا خطر على الوطن لأنه مصدر دخل يأتي غالباً عن طريق الاجانب الذين يقدون الى البلاد ، ومن قائل عكس ذلك تماماً أن الخطر كل الخطر يكمن في التأجير المفروش الذي يحرم أبناء الشعب من أن يجدوا المسكن الخالي الذي يمثل حاجتهم الحقيقية ويبلور تطلعاتهم الى الاستقرار والمأوى

وما بين هذا الاتجاه وذاك يبرز الاتجاه المعتدل الذي ينادى بأنه لا بد من العمل على توفير القدر اللازم والضروري من الوحدات المفروشة التي تلزم لحاجات يناسبها هذا النوع من التأجير ، على الا يتخذ ذلك ذريعة لاسد الأبواب في وجه الباحثين عن السكن الخالي .

ومسيرة لهذا الاتجاه الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة في كل صورها وعناصرها طالعت اللجنة وتدارست الأحكام التي أوردها المشروع في شأن إيجار الأماكن المفروشة ، وقد لاحظت بادئ ذي بدء

أن المادة (٤١) بدأت بتقييد الحالات التي يجوز فيها للمالك التأجير مفروشا وقصرتها على وحدة واحدة في كل عقار يملكه ثم في حالة سفره إلى الخارج بصفة مؤقتة ، ونفس التقييد والتحديد بل وأكثر منه نصت عليه المادة (٤٢) التي حظرت على المستأجر التأجير مفروشا أو خاليا في غير المصايف والمشاتي ولو بإذن من المالك واستثنت من ذلك حالة إقامته في الخارج بصفة مؤقتة .

تم عادت المادة (٤٣) من المشروع فأطفت هذه القيود جميعها وأباحت لكل من المالك والمستأجر على حد سواء أن يؤثر ما يشاء من الوحدات لأغراض كثيرة ومتعددة ، تحتوى كل ما يمكن أن يخطر على البال لا في صدد التأجير مفروشا ولكن في مجال شغل الأماكن عموما .

وقد استوقف هذا الأمر اللجنة ودعاها إلى مناقشة المواد سالفة الذكر بأوسع ما يمكن أن تصل إليه المناقشة من تفصيل وتحليل ، وانهى رأيها بعد ذلك إلى أفراد المادة (٤١) لبيان أحوال وحدود حق المالك في التأجير المفروش ، حيث أجازت له تأجير وحدة واحدة مفروشة في العقار الذى يملكه ويتعدد هذا الحق بتعدد العقارات التى يملكها وذلك دون قيود أو شروط واستثناء من ذلك أجازت له تأجير وحدة أخرى مفروشة متيدة بالأحوال والأغراض المبينة في المادة كما عدلتها اللجنة وعنى أغراض تستوعب حالات سفر المالك إلى الخارج بصفة مؤقتة والتأجير للهيئات الأجنبية وللأجانب وكذا السائحين ولأجهزة الدولة بعرض الضيافة أو إقامة الخبراء وغنى عن البيان أن حق المالك الذى نملته : هذه المادة يتعدد بتعدد العتاراب التى يملكها .

وقد استوفت اللجنة الظاهرة التي بدأت في الانتشار بشكل ملحوظ منذ بضع سنوات المتمثلة في تملك شقق بالعمارات ، وإذا لم تحكم الصياغة بالنسبة لهذه الصورة فإنه يمكن لمن يستطيع أن يملك أى عدد من الشقق أن يؤجرها مفروشة دون أى قيد عددي كما فعل المشروع بالنسبة إلى المالك الذي يملك عقارا بأكمله ، وهي مفارقة يجب ألا يقع فيها المشروع لأن من يملك عمارة بأكملها أجدر بالرعاية بسبب ما يقدمه للمجتمع من خدمة متمثلة فيما أقامة من عقار عمن يكتفى بشراء الشقق بعد إقامتها ، الأمر الذي دعا إلى النص في المادة ( ٤١ ) من المشروع على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفروزة في عقارات فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدات مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة .

وعلى ذات النهج سارت ( مادة ٤٢ ) كما عدلتها اللجنة حيث حظرت على المستأجر في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان مفروشا أو خاليا إلا في الحالات المبينة بهذه المادة وهي تتفق مع الحالات السابق ذكرها بالنسبة للمالك مع إضافة بعض الصور التي انتشر فيها التأجير الجزئي بمعرفة المستأجرين وهي حالة ما إذا كان المستأجر مزاولا لمهنة حرة أو مرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأجر جزءا من المكان لهذا الغرض إلى من يمارس ذات المهنة أو الحرفة ؛ وكذلك إذا أجزأ من المكان المؤجره للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم وغنى عن البيان أن حق المستأجر في التأجير المفروش وفقا لحكم هذه المادة إنما يستمد من القانون مباشرة دون أن يكون متوقفا على إذن المالك .



وبالنظر إلى أن القانون قد وفر الحماية السكاملة للمستأجر طالما هو في حاجة إلى سكنه ، لذلك فإن اللجنة حرصت على النص على ألا يزيد مجموع ما ينوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجير مفروشا على شقة خالية في نفس المدينة وأنه لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى مستأجر المكان خاليا وذلك تجنباً لأن يقوم المستأجر المفروش بإعادة التأجير مفروشا ، في حين أن شخص المستأجر المفروش محل اعتبار بوصفه أمينا على المنقولات والمفروشات التي توضع تحت يده .

وبعد ذلك أدخلت اللجنة على المواد ( ٤٤ ، ٤٥ ، ٤٦ ، ٤٧ ) من المشروع المقدم من الحكومة بعض تعديلات طميفة اقتضاها حذف المادة رقم ( ٤٣ ) وبحيث أصبحت أرقامها من ( ٤٣ إلى ٤٦ على التوالي ) .

وقد ناقشت اللجنة بامهاب نص المادة (٤٨) من مشروع الحكومة الذي أصبح برقم (٤٧) الخاص بالأجرة الإضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا ، وقد زادت اللجنة أكثر النسب التي تضمنها مشروع الحكومة بما يواكب تجميد أجرة المباني المنشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ (بجعلها ٤٠٠٪ بدلا من ٣٠٠٪) ، وبما يتفق مع التخفيضات المتوالية التي تقرر بالنسبة للمباني المنشأ منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ١٩٦١/١١/٥ فخلاتها ( ٢٠٠٪ بدلا ١٥٠٪ ) وبمراعاة ما كان يتم عن تقدير الايجارات على أساس نسب محددة سلفا لم تكن تتفق مع التكاليف الفعلية وذلك بالنسبة للمباني المنشأة منذ ١٩٦١/١١/٥ حتى تاريخ العمل بالمشروع بخلتها ( ١٥٠٪ بدلا من ١٠٠٪ ) وأبقت على نسبة ( ١٠٠٪ ) عن الأماكن التي يرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام المشروع بسببان أن تقدير الأجرة سيتم وفقا للتكاليف الفعلية .



على النحو المبين تفصيلا بمواد المشروع مع النص على أنه في حالة التأجير المفروش للسكان جزئيا يستحق المالك نصف النسبة الموضحة في هذه المادة وغنى عن البيان أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور المفروش ومنها الفنادق والوكائدات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش .

وأبقت اللجنة على باقي مواد هذا الفصل كما هي واردة بمشروع الحكومة بعد أن عدلت أرقامها إلى المواد ( ٤٨ - ٤٩ ، ٥٠ ، ٥١ ) .

ومن الجدير بالذكر أن اللجنة تحرص على بيان أن الأحكام الواردة بالمادتين ( ٤٨ ، ٤٩ ) — المتعلقة بحق المستأجر المفروش بشروط معينة في أن يستأجر العين خالية بالأجرة القانونية أو أن يبقى في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها إنما ينصرف كل ذلك إلى الوحدات المشغولة لأغراض السكنى والإقامة وليس لأغراض مهنية أو تجارية أو غيرها من أغراض غير سكنية .

وقد أبدت الحكومة . خشيتها من أن التضيق الذي أخذت به اللجنة بالنسبة لأعداد الشقق المفروشة سوف يترتب عليه عدم الوفاء باحتياجات هذا النوع من التأجير ، فضلا عن أن تعديل الأوضاع وفقا لمحكم المادة (٥٠) من المشروع — وقد تم التضيق كما سلب — سيترتب عليه الإكثار من حالات إخلاء المساكن المفروشة ، مما يثير الكثير من الشكاوى ، الأمر الذي دعا اللجنة إلى إطالة المدد المنصوص عليها في المادة (٥٠) من المشروع لتعديل أوضاع المفروش وتخويل مجلس الوزراء مد هذه المهلة من سنة إلى سنتين لمواجهة كل الاحتمالات التي

قد يكشف عنها التطبيق العملي في المستقبل وحتى يتم تعديل الأوضاع دون عنت أو إرهاق لشاغلي الوحدات المفروشة .

## ثانيا - الباب الثاني

في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها وفي المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

### ( ١ ) الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

( المواد من ٥٢ إلى ٥٧ ) .

يتضمن المشروع المقدم من الحكومة في هذا الشأن القواعد والظوابط والأوضاع الواجب توافرها لترخيص هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع والإجراءات الواجب اتباعها، لإخطار المستأجرين بالإخلاء والمباني التي لا تسرى عليها أحكام هذا الفصل لاستخدامها مدارس أو مستشفيات أو عيادات لتكوين وخدمة السيارات ، وبيان الجهات التي تسرى على المباني المؤجرة لها أحكام هذا الفصل على أن تزداد المهلة المقررة بالنسبة لها رعاية للأشطة التي تقوم عليها وإفساحا للجال لكي تدبر أما كن أخرى تمارس فيها الخدمات التي تقوم عليها .

كما بين هذا الباب التزامات كل من المالك أو خلفه العام أو الخاص

نحو إتمام الهدم والشروع في إعادة البناء ثم استكمال المباني دون تراخ ،  
كما نظم هذا الباب أيضا حق مستأجرى الوحدات التي يتم هدمها في شغل  
وحدات باعقار الجديد .

وبعد أن تدارست أهداف وأبعاد هذا الباب أدخلت التعديلات الآتية :  
— ارتأت اللجنة زياده التعويض الذى يدفعه المالك للمستأجر الى ١٠٠٠ جنيه  
بدلا من خمسمائة وذلك فى حالة طلب إخلاء المبنى غير السكنى لإعادة بناء  
(مادة ٥٢)

— فى حالة وجود وحدات سكنية تترض التنفيذ مجوز الحكم بإخلائها  
وهدمها بشرط أن يقوم المالك بتدبير مسكن آخر مناسب مع حفظ حق  
المستأجر فى العودة إلى المبنى الجديد (مادة ٥٢) .

— النص على أنه إذا لم يشرع المالك أو خلفه فى البناء فى الوقت الذى  
تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم وبدلا من الوقت المناسب ، جاز للمعافظ  
المختص أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب  
المالك .

— النص على أنه للجهة الإدارية التى أقامت المبنى على حساب المالك  
اقتضاء أجرته إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصاريف الإدارية (بدلا  
من الفوائد ) تطبيقا لأحكام الشريعة الإسلامية (مادة ٥٦) .

— النص على أن يستحق المستأجر تعويضا آخر يساوى التعويض المنصوص  
عليه فى المادة (٥٢) من المشروع وذلك إذا حالت التشريعات السارية  
دون إقامة وحدات مماثلة للوحدات المهدومة (مادة ٥٧) .

## (ب) الفصل الثانی : المواد من ( ٥٨ إلى ٦٨ ) :

في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

يضع هذا الفصل الضمانات والقواعد التي تكفل الحفاظ على المباني والمنشآت وإطالة أعمارها باعتبارها ثروة قومية والقيام بما تحتاج إليه من ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة .

ويبين هذا الفصل الإجراءات التي تتبع في معاينة المنشآت الآيلة للسقوط واللجان المختصة بإصدار القرارات في شأنها وحق ذوى الشأن في الطعن على هذه القرارات ، وواجبهم نحو المبادرة إلى تنفيذ ما يتقرر بالنسبة لها وتحويل الجهة الإدارية المختصة وكذا المستاجر حق القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم الهيئة بحسب الأحوال .

وقد نظم هذا الباب أحوال وأوضاع زيادة الأجره بسبب ما أنفق من أعمال الترميم والصيانة وأشار إلى إقراض الملاك بشروط ميسره لتحقيق أغراض هذا الباب .

كما نظم إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة ذلك ، كما أشار إلى واجب شاغل العين نحو إخلائها إذا ما تقرر هدمها وأشار أيضا إلى حق الهيئة المختصة في شأن إخلاء البناء والمباني

المجاورة في حالة الخطر الداهم وكذا هدم البناء في حالة الضرورة القصوى .

وقد ناقشت اللجنة مواد هذا الفصل وأدخلت التعديلات الآتية :

— تضمن المشروع أن تشكل في كل مدينة أو قرية لها مجلس محلي لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص بتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية وارتأت اللجنة أن تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي وأن تنظر الطلبات على وجه السرعة .

— ورد بالمشروع أنه إذ اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغلية حرر محضر إداري بأسمائهم ، وقد ارتأت اللجنة أن يكون المحضر بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم .

— نص المشروع على أنه في حالة مد المدة المحددة لعودة المستأجرين إلى المساكن التي تم إخلاؤها بقرار من الجهة المختصة ، حاز مستأجر العين التظلم من هذا القرار أمام رئيس المحكمة الابتدائية .

وقد ارتأت اللجنة أن يكون هذا الاختصاص لرئيس الهيئة المنصوص عليها في المشروع .

## الفصل الثالث

في شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

( المواد ٦٩ ، ٧٠ ) :

تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين ، ونظرا لأن أجر المسكن يعتبر عنصرا رئيسيا في تكلفة المعيشة فقد صدر في عام ١٩٦١ القانون رقم ١٦٩ لتقرير بعض الإعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات .

ومنذ العمل بقوانين تحديد الإيجار على أساس نسبة صافية من تكاليف المبنى وقيمة الأرض أصبح المستأجر يتحمل وفقا لهذه القوانين بما يخص الوحدة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة ، وذلك بمراعاة قواعد الإعفاء المشار إليه .

ولمواجهة الارتفاع الظاهر في تكاليف الإنشاء ، ورضية في التيسير على المستأجرين وهم القاعدة العريضة من الشعب فإن مشروع الحكومة تضمن في هذا الفصل توسعا في حدود الإعفاءات يصل إلى إعفاء كامل من الضريبة الأصلية والإضافية إذا لم يتجاوز إيجار الغرفة بها ثمانية جنيهات فإذا زاد على ذلك ولم يتجاوز عشرة جنيهات كان الإعفاء قاصرا على الضريبة الأصلية دون الضريبة الإضافية .

ولهذا فقد وافقت اللجنة على هذا الفصل كما ورد في مشروع الحكومة مع إدخال تعديل لفظي في المادة ( ٧٠ ) مترتب على إنشاء هيئات قضائية في المشروع تختص بالطعن على قرارات لجان الإنجازات ، الأمر الذي دعا إلى استبدال كلمة «الهيئة» بكلمة «المحاكم» .

## الباب الثالث

### في شأن تملك العقارات

#### الفصل الأول

#### في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

( المواد من ٧١ إلى ٧٥ ) :

تنص المادة ( ٣٢ ) من دستور جمهورية مصر العربية على أن الملكية الخاصة تتمثل في رأس المال غير المستغل وينظم القانون أداء وظيفتها الاجتماعية في خدمة الاقتصاد القومي ، وفي إطار خطة التنمية دون انحراف أو استغلال ولا يجوز أن تتعارض في طرق استخدامها مع الخير العام للشعب .

ومن الملاحظ أن البعض قد سلك سبيل التملك تجنباً لقواعد تحديد الأجرة واتجه إلى التملك أو الإيجار بإرادته المنفردة دون أي تدخل من

جانب الدولة التي تبذل الكثير من الجهد في سبيل النهوض بمرفق الإسكان والمخرج به عن أوضاعه الحالية تخفيفاً عن المواطنين .

لذلك فقد وافقت اللجنة على الفقرة الأولى من المادة (٧١) من المشروع وأدخلت تعديلاً جوهرياً على فقرتها الثانية بحيث أصبحت تنص على أنه بالنسبة إلى الشركات الخاصة والأفراد يحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح لها بإقامة مبان وأجزاء منها بقصد التمليك إلا في حدود عشرة في المائة على الأكثر من جملة وحدات المبنى، وذلك بدلاً من ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة كما كان وارداً بالمشروع ، وذلك تجنباً للمشاكل العملية التي تنشأ بسبب هذه القاعدة فيما لو كانت قد أقرتها اللجنة .

أما المادة (٧٢) فقد أدخلت اللجنة عليها إضافة تؤكد أن التزام المالك بتأجير الوحدات وفقاً لما ورد بترخيص البناء لا يخل بحقه بعقد ذلك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقاً للقواعد العامة وباعتبار أن المشروع قد كفل التزام المالك الجديد بعقود الإيجار حتى لو لم تكن ثابتة التاريخ بوجه رسمي .

أما المادة (٧٣) الخاصة بقيام أصحاب الشأن باستيراد مواد البناء اللازمة للوحدات المخصصة للتمليك فقد أدخلت اللجنة تعديلاً عليها لكي تواكب حكم المادة (٣) من المشروع الخاصة باستيراد المواد للباني من المستوى فوق المتوسط والفانمر مع النص على أن شراء المواد المنتجة محلياً يكون بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير .



ومنعا لحدوث المشاكل في المستقبل أدخلت اللجنة تعديلا على المادة (٧٤) مؤداه أن الحظر الخاص بالتراخي عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة يكون بالقياس إلى المواعيد المتفق عليها بدلا من عبارة الوقت المناسب التي كانت واردة في المشروع مما كان يسمح لكثير من اختلاف وجهات النظر .

وقد ناقشت اللجنة المادة (٧٥) الخاصة بتمليك المساكن الشعبية وفقا لتوجيهات السيد الرئيس ، وأبدت الحكومة أثناء المناقشة أن المشروع قد نص على المساكن السابق إقامتها باعتبار أنها تحتاج إلى أداة تشريعية لتعديل العلاقات القائمة في شأنها من الإيجار إلى التملك ، أما بالنسبة إلى ما ينشأ مستقبلا من مساكن اقتصادية سيتم تملكها ابتداء وهذا لا يحتاج إلى نص في المشروع .

## الفصل الثاني

### في اتحاد الملاك

( المواد من ٧٦ إلى ٧٨ ) :

ناقشت اللجنة هذا الفصل مناقشة واسعة تم فيها استعراض كل ماورد بالقانون المدني في شأن ملكية الطبقات ، وقد استبان أن هذا الفصل يستهدف إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة ، وضمان حسن إدارتها والانتفاع بها بما يكفل تفادي تفكك

الروابط بين أصحاب الشقق في العقار الواحد مع أنه تقع عليهم التزامات الصيانة بوصفهم ملاكا .

وقد وافقت اللجنة على هذا الفصل كما ورد بمشروع الحكومة مع إدخال تعديل على المادة ( ٧٧ ) مقتضاه إطالة المدة التي يجب على اتحادات الملاك القائمة تعديل أوضاعها خلالها من ثلاثة أشهر إلى ستة أشهر، وذلك إفساحا للجال أمام هذه الاتحادات لكي توائم أوضاعها بما يتفق مع أحكام المشروع دون مفاجات أو عنت أو إرهاب .

ومن الجدير التنويه به أن اللجنة قد تدارست أثر هذا الفصل على التشكيلات والتنظيمات التعاونية واستبان أنه لا يؤثر أو يخل بأوضاعها من قريب أو بعيد ، بل على العكس من ذلك فإن اتحادات الملاك إن هي في جوهرها إلا صور جديدة من صور التعاون والتآلف بين المواطنين يندرج تحت المعنى الشامل للتعاون ، وتهيب اللجنة بالحكومة أن تستأهم الاتجاهات التعاونية عند إصدار وزير الإسكان والتعمير للنظام النموذجي لاتحادات الملاك وفقا لأحكام المشروع .

## الباب الرابع

### في العقوبات

(المواد من ٧٩ إلى ٨٤) :

وافقت اللجنة على هذا الباب كما ورد في مشروع الحكومة مع تعديل أرقام المواد بما يتفق مع ما طرأ على المشروع من تعديلات في الترقيم .

وقد حرصت اللجنة على إضافة المادة ( ١/١٣ ) إلى المادة (٧٩) من المشروع لكي يقع المالك تحت طائلة العقاب المنصوص عليه فيها إذا ما لم يتم في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما بإخطار لجنة الإيجارات المختصة لتقوم بتحديد أجرة المبنى وفقا لأحكام المشروع

هذا وقد وافقت اللجنة على المادة (٨٥) من المشروع التي تقضي بأيلولة حصة جميع الفئات وفقا له إلى صندوق تمويل مشاريع الإسكان الاقتصادي دعما لهذا النوع من الإسكان الذي يفيد منه أبناء الشعب من ذوي الدخل الأقل .

ووافقت اللجنة على المادة (٨٦) من المشروع الخاصة بإلغاء التشريعات القائمة وتنويع اللجنة إلى أن إلغاء هذه التشريعات يكون في حدود حكم المادة ( ٩ ) من المشروع التي تقضي باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها في كافة القوانين السابقة ذات الصلة التجارية وذلك حفاظا على الأوضاع التي استقرت ولعدم زعزعة مراكز

المستأجرين التي نشأت في ظل هذه القوانين والمكاسب التي حصلوا عليها نتيجة لها .

وقد أقرت اللجنة المادة (٨٧) للنص على تحويل وزير الإسكان والتعمير الحق في إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه ، وقد حرصت اللجنة على أن يتم ذلك خلال ثلاثة أشهر على الأكثر منذ تاريخ العمل بالمشروع حتى تتكامل الأحكام العامة التي ينص عليها القانون مع الأحكام التفصيلية التي تنطوي عليها اللوائح ولا يحدث أي تعطيل أو ليس بسبب التأخير في إصدارها .

وأخيرا استحدثت اللجنة المادة (٨٨) منضمة النص على أن نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

واللجنة إذ تعرض تقريرها ترحو من المجلس الموقر الموافقة على مشروع القانون معدلا بالصيغة التي أقرتها .

والله ولي التوفيق ، وهو المستعان من قبل ومن بعد .

رئيس اللجنة

عباس صفي الدين

## المذكرة الايضاحية

### لمشروع القانون المقدم من الحكومة الى مجلس الشعب في شأن تاجير وبيع الاماكن

يعتبر المسكن المناسب من المتطلبات الأساسية للمواطن التي تعمل الدولة جاهدة على الوفاء بها مجتدة في سبيلها وفي حدود الامكانيات المتاحة لها كل الطاقات .

وحاجة الانسان الى السكن ليست وليدة هذا العصر أو عصور سابقة بالذات وانما هي حاجة كانت موجودة منذ الأزل وستظل الى الأبد ، وذلك يفسر ما هو متواتر من أن عقد الايجار من أقدم العقود عهدا ، نشأ قبل غيره من العقود لكي يحدد العلاقة القانونية بين فريقين : فريق المؤجرين يستثرون أموالهم ، وفريق المستأجرين يتفهمون بالشئ الذي لا يستطيعون امتلاكه .

ومن المشاهد أيضا أن العلاقة الايجارية من أكثر العلاقات تداولاً اذ ليس بين الناس الا من هو مستأجر بما في ذلك الملاك الذين قد يضطرون الى الاستئجار لأنفسهم أو لذويهم .

وما دامت صلات الايجار على هذا النحو من الانتشار ، وانها تناول كل فئات الشعب على اختلاف مستوياتها فانها يجب أن تكون

على درجة كافية من الدقة والوضوح خاصة وانها تجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الايجار .

ومنذ ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ أصبح معمولاً بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وتبرز مذكرته الايضاحية انه يستهدف توفير العدالة لكل من المالك والمستأجر في محاولة لمنع استغلال أى منهما للآخر ، وتشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال في مجال الاسكان .

وواضح من تسمية هذا القانون ومن الأحكام التفصيلية التي احتواها انه وقف عند حد تنظيم العلاقة الايجارية ، دون أن يمتد الى تملك المساكن وهي صورة لم تكن على هذا النحو من الانتشار الذي نشاهده اليوم .

وبتاريخ ٢٣/٩/١٩٧٦ صدر أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ متضمناً بعض الأحكام الخاصة بالايجار والتمليك، محاولة من المشرع لكى يضع بعض الضوابط التى تكفل تنظيم هذه العلاقات .

ولتدارك كافة ماكشف عنه تطبيق التشريعات السابقة من وجود بعض الثغرات . وبهدف استكمال الأحكام القانونية الحالية التى نين أن بعضها أصبح عاجزاً عن مواجهة بعض جوانب مشكلة الاسكان -

فان الوزارة أعدت مشروع قانون في شأن تأجير وبيع الأماكن، آثرت أن يكون متكاملا تجنباً لادخال تعديلات على القوانين القائمة مما يجعل البحث فيها صعباً ويثير الكثير من المشاكل في التطبيق ، ويتكون المشروع من أربعة أبواب تنطوي على ( ٨٨ ) مادة يانها كالآتى :

## الباب الاول

وهو خاص بايجار الأماكن ويتكون من أربعة فصول ، الفصل الأول منها خاص بالأحكام العامة وبمقضى المادة ( ١ ) نرى أحكام مشروع القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها باستثناء الأراضى الفضاء فلا ينطبق عليها أحكامه ، كما حدد نطاق سريانه المكانى بحيث يطبق على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً وفقاً لأحكام قانون نظام الحكم المحلى .

وأجاز المشروع تطبيق أحكام الباب الأول كلها أو بعضها على القرى وعلى المناطق التى لم يطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى ، وذلك بقرار يصدر من وزير الاسكان والتعمير لمواجهة العلاقات الاجتماعية فى مجال الاسكان كلما استجدت حاجة تدعو الى تدخل المشرع ، على ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره حتى لا نتزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار الوزير والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون .



ونصت المادة ( ١ ) من المشروع بآلا تسرى أحكامه على المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل نظرا لوضعها الخاص ، كما لا تسرى تلك الأحكام على المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير .

ولما كان قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد حدد في بعض مواده الصور والحالات التي لا تخضع لأحكام الايجار التي نص عليها ، الا أنه من ناحية قد أغفل حالات أخرى كان يجب اخراجها من نطاق تطبيقه ، وأغفل من ناحية ثانية حالات كان يجب أن ينص عليها ويخضعها لأحكامه حتى تبسط حماية القانون عليها ، لذلك فقد تضمن الفصل الأول من الباب الأول بعض الأحكام المتعلقة بنطاق سريان قواعد ايجار الأماكن .

وتقنيا لما استقر عليه الفقه والقضاء من عدم سريان قانون الايجار على الأماكن التي تقام في المنافع العامة وأبرزها الشواطئ ، فقد تضمنت المادة ( ٣ ) من المشروع نصا يقضى بعدم سريان أحكام ايجار الأماكن على الأماكن التي تنشأ في الشواطئ ، وانه في تطبيق هذا الحكم يصدر الوزير المختص بالحكم المحلي بعد أخذ رأى وزير السياحة قرارا بتحديد الشواطئ وحدودها ، حسما للخلاف وتجنباً لمشاكل التطبيق وغنى عن البيان أن هذا القرار

لا يتجاوز الحدود التي يعد فيها الشاطئ من قبل المنافع العامة .

هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى فإن مستوى المباني فوق المتوسط والفاخر يقيمه القادرون لكى يشغله ذوو الدخول الكبيرة ، الأمر الذى لا يستتبع تطبيق قانون ايجار الأماكن على هذا المستوى من المباني ، شريطة أن توضع الضمانات التى تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم ، لذلك فقد نصت المادة ( ٣ ) من المشروع على عدم سريان أحكام ايجار الأماكن على هذا المستوى من المباني الذى يؤجر من تاريخ العمل به ، وفى ذلك مساواة بين المصريين الذين يقيمون المباني الفاخرة وغير المصريين الذين يتمتعون بهذه الميزة وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى ، وحرصت ذات المادة على النص على أن يعتد فى تحديد المستوى بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء وبشرط أن يكون التنفيذ قد تم بالفعل طبقا للمواصفات والمستوى الصادرة به هذه الموافقة ، وعلى ألا يؤخذ فى الاعتبار أية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ ، وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء لهذا النوع من المباني فقد نصت المادة المذكورة على أن يتولى ملاكها بمعرفتهم وعلى ثقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو إعفاءات من جانب الدولة .

ونظرا لأن قانون ايجار الأماكن قد استبعد من نطاق سريانه الأرضاء لفضاء ولم يتعرض للأماكن التى ينشئها مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهى جديرة بالحماية ، وكان يجب

على المشرع أن يلحظ هذه الحالة وأن يمد إليها الضمانات التي تنص عليها قوانين الإيجارات ، لذلك فقد نصت المادة ( ٤ ) من المشروع على أن تسري أحكام الإيجار على الأماكن التي ينشئها اعتباراً من تاريخ العمل بالمشروع مستأجرو الأراضي القضاء بترخيص من مؤجرها متى توافرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة وهي شروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد ، الأمر الذي دعا إلى النص على أنه إذا انتهى عقد إيجار الأرض القضاء في الحالات المنصوص عليها في هذه المادة فإن من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه يستمر شاغلاً بالأجرة المحددة قانوناً ، وذلك حسبما لأي تفسير قضائي أو فقهي في هذا الشأن حيث كان يختلف الرأي في ظل الأحكام الحالية في مدى أحقية شاغلي الأماكن المنشأة على الأراضي القضاء في الاستمرار في شغلها إذا ما انتهى عقد إيجار الأرض القضاء الذي كان بمثابة الأساس في إقامة المباني وفي شغلها .

وقضت المادة (٥) من المشروع على أنه مع عدم الإخلال باختصاصات الهيئة المنصوص عليها بالمادة (١٨) منه تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيقه .

واعتبر المشروع في المادة (٦) المالك المنزوعة ملكيته في حكم المستأجر كما اعتبر الأماكن المستولى عليها لشغلها مؤجرة إلى

الجهات التي تم الاستيلاء لمالكها .

وقد نظمت المادة (٧) حق الموظف المنقول بدلا من موظف آخر في أولوية استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا الموظف ، كما نصت هذه المادة على جواز تبادل الوحدات السكنية من مستأجر لآخر وفقا لما هو منصوص عليه فيها .

وحرصا على توفير المساكن حرمت المادة (٨) على الشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ، كما نصت على عدم جواز إبقاء المساكن المعدة ، للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية ، ومنعا للتحايل نصت على أن يعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراحي عمدا في أعدادها للاستغلال .

أما المادة (٩) من المشروع فقد قضت باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها ، حتى لا تحدث أية مشاكل في التطبيق بحجة إلغاء تلك القوانين وما قرره من تحديد الأجرة على النحو المبين في كل منها .

ويتضمن الفصل الثاني الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة، وروعى فيها العمل على منع استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالحد من مغالاة المالك في تحديد الأجرة الانفاقية عند بدء التأجير ، تلك المغالاة التي ترهق المستأجرين خلال المدة التي تنقضى حتى تحدد

الأجرة القانونية ، وذلك بتحديد أجرة مبدئية تتلائم مع تكلفة المبنى المرخص بها ، فالزمت المادة (١٠) طالب البناء بتقديم بيان بقيمة الأرض والمباني ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته ، حتى يمكن للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التي يتعاقد المالك مع المستأجرين بموجبها ، وألزمت المادة (١١) الجهة مانحة الترخيص بإثبات هذا التقدير والتوزيع في الترخيص الصادر لطالب البناء ، وهذا الاجراء يبنى القيمة الايجارية على أسس أقرب الى التقدير السليم العادل ، ويكون التقدير المبدئي للأجرة وفقا للقرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية .

وقد نصت المادة (١٢) من المشروع على تشكيل لجان تحديد الأجرة من عناصر فنية وضريبية وشعبية ، كما نصت هذه المادة على شروط صحة انعقاد اللجان ، واشترطت أن تصدر قراراتها بأغلبية الأصوات وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس ، كما خولت وزير الاسكان والتعمير اصدار قرار بالقواعد والاجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان .

أما المادة (١٣) من المشروع فقد ألزمت مالك البناء باخطار اللجنة المشار اليها في المادة (١٢) في موعد لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أى وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ، وذلك حتى تتولى اللجنة تحديد أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته ، وأجازت

هذه المادة للجنة القيام بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من المستأجر أو الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية .

كما ألزمت المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال ، وخول المشروع المستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد اعذار المالك بالقيام بها ، وغنى عن البيان أن مراد هذه العبارة هو استكمال الأعمال الناقصة وفقا لترخيص البناء أو لما يتطلبه استعمال المبنى على أساس شغله فى ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقا لمعيار الرجل العادى .

وقد نظمت المادة (١٤) من المشروع الأسس التى يتم عليها تقدير ايجار المبنى على أن يضاف الى القيمة الايجارية المحددة طبقا لهذه الأسس ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية وذلك مع مراعاة الاعفاءات المقررة ودون اخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم ، وقد نصت المادة المشار اليها فى فقرتها الأخيرة على التزام المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع القيمة الايجارية الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم الوفاء بالأجرة المستحقة .

وقد أدخلت المادة المذكورة تعديلا جوهريا فى شأن صافى عائد استثمار العقار حيث رفعته من (٥٪) الى (٧٪) تمشيا مع الزيادة التى طرأت

على أسعار الفائدة وحتى تجذب رؤوس الأموال إلى البناء اسهاما في حل المشكلة الملموسة في الوقت الحاضر ، وذلك بالإضافة إلى ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة ، ويغطي ذلك ضمن ما يغطيه مقابل انارة السلم وأجرة الحارس •

أما المادة (١٥) من المشروع فقد أدخلت بدورها تعديلا جوهريا على الأحكام الحالية في مجال تقدير قيمة الأرض ، حيث نصت على أن يكون تقديرها وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٢ مع زيادة سنوية مقدارها ( ٧٪ ) لحين البناء ، وذلك تجنباً للطفرة غير الطبيعية في أسعار الأراضي التي ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التي بدأت في الظهور منذ عام ١٩٧٣ ولذلك أخذ المشروع عام ١٩٧٤ سنة أساس ، ونصت على أن يكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل انشائه ، وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضي على كافة المشاكل الناشئة حاليا بسبب الانخفاض من التكاليف الفعلية •

كما تناولت المادة المشار إليها طريقة حساب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق وحددت نسباً معينة لذلك في حالة عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به ، وأجازت تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران ، كما نص المشروع على حكم من مقتضاه أن يعاد التقدير وفقا للوضع الجديد



إذا جد أى تغير فى الوضع الذى كان قد بنى التقدير على أساسه .

أما المادة (١٦) فقد تناولت الحالات التى يعاد فيها تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبنى المستجدة فقط .

أما المادة (١٧) من المشروع فقد نصت على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد .

وقد أدخل المشروع تغيراً جوهرياً عدل به الجهة المختصة بالطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة ، فمع التسليم بأن المنازعة فى تقدير الأجرة هى خصومة تامة يتوافر فيها طرفان يتناضلان بالرأى حول موضوع معين يطلب كل منهما الفصل فيه على وجه معين ، ومن شأن الرأى الفاصل فى هذه المنازعة أن تتحدد به المراكز المسالیه والحقوق المتبادلة بينهما وكل ذلك يدخل فى وظيفة القضاء الأساسية التى أقيم من أجلها - مع التسليم بكل ذلك إلا أنه يجب الأخذ فى الاعتبار الدواعى العملية التى تكتنف عملية تحديد الأجرة والتى تدعو المحكمة الى إحالة الموضوع الى خير مما يؤدى الى إطالة أمد التقاضى وتجشيم المتقاضين صعوبات لا قبل لهم بها .

لذلك فإن المصلحة العامة تقتضى ايجاد نظام قضائى يكفل ربط الخير بالمحكمه ربطاً مباشراً حتى تتكامل النظرة القانونية وحاسة العدالة الى جانب الخبرة الفنية وبذلك يأتى تحديد الأجرة أقرب

ما يكون الى العدالة ودون اطالة في الاجراءات أو مشقة في التقاضي عند الامر الذي دعا المشروع الى النص في المادة (١٨) على أن يكون الطعن على قرارات لجان تجديد الأجرة أمام هيئة أو أكثر تشكل على النحو الوارد بهذه المادة من اثنين من رجال القضاء وعضو هندسي .

وجنا لتلك الهيئات على سرعة الفصل فيما يرفع اليها من طعون نصت المادة (١٩) على أن تقضى الهيئة في الطعن على وجه السرعة دون تقيد بقواعد قانون المرافعات إلا ما يتعلق منها بالضمانات والمبادئ الأساسية في التقاضي وأجازت للهيئة الاستعانة بأهل الخبرة عند الاقتصار ، ونظمت المادة أسلوب تقديم من يتخلف من الشهود أو يتسبب من الخصوم في تعطيل اجراءات الهيئة ، وقد نصت هذه المادة على كل ذلك بالرغم من أن قرار اللجنة نافذ بطبيعته يسلمزم الطرفين إلى أن نسل الهيئة كلمتها في الطعن ، وذلك لجنيب المواطنين اجراءات التقاضي الطويلة .

وقد نصت المادة (٢٠) على حكم مؤداه أن تعديل تقدير الاجرة بناء على طعن المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه اعادة تقدير المبني جميعه وتوزيع القيمة الايجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بطعن ، وذلك حتى تتوافر العدالة في تقدير أجرة وحدات المبني الواحد .

ونظرا لأن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضي الاكتفاء فيه بتعلق بتجديد الأجرة بالمراحل التي سبقت الإشارة اليها وهي التقدير

المبدئي مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة ، وما قد يصدر عن الهيئة المختصة بالظعن في حالة التقدم إليها به لذلك فقد نصت المادة (٢١) من المشروع على أنه لا يجوز الظعن في الحكم الصادر من الهيئة المختصة إلا بإخطار في تطبيق القانون وفي هذه الحالة يكون الظعن أمام محكمة الاستئناف خلال الموعد ووفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة :

أما المادة (٢٢) فهي خاصة برسوم الظعن •

وتوفيرا للمدالة نصت المادة (٢٣) على أنه إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار اللجنة جاز لأول مستأجر لها أن يظعن على قرار التقدير خلال ثلاثين يوما من تاريخ فاذا عقده وذلك حتى لا يكون التقدير الذي يتم في غيبة مستأجر العين ملزما له، وتوضيحا للغاية من هذا الحكم ولربطه مع الأحكام الأخرى نصت المادة المذكورة على أنه في هذه الحالة يقتصر أثر الحكم على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن دون باقي وحدات المبنى •

وقد نظمت المادة (٢٤) من المشروع طريقة رد الفروق المستحقة بالنسبة لكل من المالك والمستأجر على السواء •

أما المادة (٢٥) فقد انطوت على حكم مستحدث مؤداه زيادة الأجرة بنسبة (١٠٠٪) إذا استعملت العين في غير أغراض السكنى، وذلك على أساس أن الأحكام التي تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ في حسابها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهو السكنى ، ولا

يستتبع أن تسرى هذه الأحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض وبالذات في الأغراض التجارية والمهنية التي تدر عائدا مجزيا ، فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة. تعويضا للملاك ، عما يحيط بالاستعمال غير السكني من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى .

ويتناول الفصل الثالث من المشروع الأحكام الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر حيث نصت المادة ( ٢٦ ) على إلزام المؤجر بتحرير عقد كتابي بالإيجار متضمنا بيانات محددة نص عليها المشروع حتى تقوم العلاقة بين طرفي التعاقد على أسس ثابتة تحول دون إثارة أية منازعات بينهما ، على أنه عند مخالفة حكم هذا النص يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط التعاقد بكافة طرق الإثبات ، وحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه .

وقد حظر المشروع في المادة ( ٢٧ ) منه أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أى مقابل أو أتعاب أو مبالغ إضافية بسبب تحرير العقد ، مع سريان هذا الحظر أيضا على المستأجر .

× ولايجاد نوع من التعاون بين المالك والمستأجر أجازت المادة  
× المذكورة للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وبشرط  
× أن يثبت ذلك كتابة وأن يتعهد المؤجر ببدء رده للمستأجر اعتبارا  
× من وقت استحقاق الأجرة وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث

« لا يقل عن نصف الأجرة المستحقة شهريا ، ولا ضير على الطرفين من ذلك بعد أن كفل المشروع تحرير سند كتابي بهذا المقدم وضمان رده للمستأجر مع بداية استحقاق الأجرة . »

وقد حرم المشروع في المادة ( ٢٨ ) منه حصول المؤجر على تأمين يزيد على إيجار شهرين مع رد ما زاد على ذلك ، وقد روعي في هذا النص حماية المؤجر في الأحوال التي تكون القيمة الإيجارية زهيدة والتي لا تغطي ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاب المستأجرين في الحالات الأخرى ، كما نظمت هذه المادة طريقة استرداد قيمة التأمين والتسهيل على المالك عند ردها بتقسيمها على سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب وذلك بغیر حاجة الى الالتجاء الى القضاء .

وقد نظمت المادة ( ٢٩ ) طريقة الوفاء بالأجرة وسدادها في حالة امتناع المؤجر عن استلامها .

وقد نص المشروع في المادة ( ٣٠ ) على حرمان المستأجر من حق أو ميزة كان يتمتع بها وخص قاضي الأمور المستعجلة بالأذن للمستأجر في إعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة ، أو خصم ما يقابلها من الأجرة وذلك بشرط ألا يكون التزام المؤجر في هذه الحالة مرهقا أو غير متناسب مع ما يظله العقار ، وفي هذه الحالة أجاز المشروع للقاضي أن يوزع تكلفة إعادة الحق أو الميزة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر .

كما أجاز المشروع لوزير الاسكان والتعمير بقرار منه أن يحدد الجهة التي تقوم بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة لحق أو الميزة التي ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن ، وذلك على نفقة المالك على أن تحصل التكاليف منه بالطريق الادارى .

أما المادة (٣١) فقد قررت استمرار عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه المين اذا بقى فيه زوجة وأولاده أو والداء الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك فاذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الايجار أن يكونوا من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، فضلا عن أن يكونوا قد لقاموا معه مدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو مدة شغله المسكن أيهما أقل ، مع التزام شاغلي المسكن بكافة أحكام عقد الايجار وذلك بطريق النضامن . وللقضاء على المنازعات التي قد تشور بين المالك الجديد للعقار والمستأجرين عند انتقال ملكية العقار من مالك الى آخر ، فقد تضمن المشروع في المادة ٣٢ منه النص على سريان عقود الايجار على الملاك الجدد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية ، وذلك استثناء من القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني مع عدم الاخلال بحق المالك الجديد في اثبات ما يخالف ذلك بكافة طرق الاثبات .

وقد تضمنت المادة (٣٣) من المشروع الحالات التي يجسوز للمالك فيها طلب اخلاء العين في غير الأماكن المؤجرة مفروشة ، فقد

نصت الفقرة (أ) منها على أنه إذا تكرر من المستأجر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة حكم بإخلائه إذا لم يقدم أسباباً تقدرها المحكمة بمرر تأخره في السداد . وقد روعي في وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسويف في سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر .

وذلك مع النص على أن يصدر الحكم بالإخلاء في هذه الحالة من المحكمة المختصة بنظر الموضوع والا يمتد بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى الطرد أو الإخلاء بسبب التأخر في دفع الأجرة ؛ نظراً لما لوحظ من أن القضاء المستعجل قد اتخذ وسيلة للكيد والمفاجأة لأنه يصدر أحكامه من واقع ظاهر الأوراق دون الدخول في موضوع الخصومة أو الوقوف على البواعث التي دعت الى الالتجاء للقضاء .

كما نصت الفقرة (ب) على إخلاء المستأجر من المين في حالة ما إذا أجرها من الباطن أو تآزل عنها أو تركها للغير بأي وجه من الوجوه وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التي تجيز للمستأجر ذلك .

كما نصت الفقرة (ج) على الإخلاء في حالة ما إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تحالف شروط الإيجار المتعارف عليها أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعمالها في غير الأغراض



المؤجرة من أجلها استعمالا من شأنه الاضرار بالصحة أو اقلال الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي ،

وبذلك يكون هذا النص قد جعل الاخلاء في حالة الاستعمال فهي غير الأغراض المنصوص عليها في عقد الايجار متوقفا على ان يكون هذا الاستعمال مضرا بالمصلحة أو مقلقا للراحة أو منافيا للآداب .

وقد أضاف المشروع بندا جديدا برفسم (د) يبيح للمؤجر طلب الاخلاء اذا قام المستأجر بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا بسبب توفر مسكن آخر له بالايجار أو التملك وقامت ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وغنى عن البيان أن هذا النص لا يعيد للأذهان حق المالك في الاخلاء بسبب الضرورة الملجئة ذلك الحق الذي كان موجودا حتى عام ١٩٦٥ وألغى آنذاك لأن هذا الحق كان مطلقا ومناطه قيام ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، أما البند الجديد فلا يعطى للمالك هذا الحق الا اذا تأكد للمحكمة أن المستأجر قد توفر له مسكن آخر وأنه لهذا السبب قام بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا ، علاوة على أن تقوم لدى المالك ضرورة ملجئة - تقدرها المحكمة - وتجعله في حاجة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وبذلك يكون هذا الحكم الجديد قد حقق التوازن وتوخى العدالة .

وقد أجازت المادة (٣٤) من المشروع زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى بالاضافة أو التعلية حتى لو كان عقد الايجار يمنع ذلك ، مع عدم الاخلال بحق المستأجر في انقاص الأجرة ان كان لذلك محل .

وقد حدد القانون القائم من يتحمل بقيمة استهلاك المياه حيث جعلها على عاتق المستأجر بالنسبة للوحدات التي تنشأ بعد تاريخ العمل به في ١٨/٨/١٩٦٩ أما الوحدات السابقة على ذلك فقد تركها القانون المذكور للاتفاقات المبرمة في شأنها مع تخويل المالك في حالة تحمله لقيمة الاستهلاك نقل هذا العبء الى الشاغل بشرطين هما تركيب عداد خاص بالوحدة وتخفيض الأجرة الشهرية بنسبة ٥٪ بعد أدنى قدره مائتا مليم •

ونظرا لعدم توافر الأعداد المطلوبة من المدادات وما قد يلزم لها من توصيلات فقد أصبح هذا النص فيما يتعلق بنقل العبء على المستأجر معطلا ، الأمر الذي يقتضي تعديل هذا الوضع بما يجعل عبء استهلاك المياه في المباني على اختلاف أنواعها وأيا كان تاريخ انشائها على عاتق المستأجر دون التقيد بضرورة تركيب عداد خاص بكل وحدة مع استمرار الحق في تخفيض الايجار عدا المباني القديمة جدا التي لا تحتل ايجاراتها أى تخفيض •

لذلك فقد أفرد لمشروع ست مواد في شأن توفير واستهلاك المياه حيث نصت المادة (٣٥) على كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه على الشاغلين في حدود الأحكام العامة والمبادئ التي يحسن ألا تترك لقرارات وزارية •

أما المادة (٣٦) من المشروع فقد نصت على تخفيض الايجار بمقدار

٥٪ واستنت من ذلك المبنى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وتعاديا لآى  
لبس فى التطبيق أوضحت أن الحالات التى لا يكون فيها الشاغلون  
متحملين قيمة استهلاك المياه رغم النص فى العقد على تحميلهم أياها فإن  
التخفيض يكون واجبا فى هذه الصورة ، وأجازت لكل من المسالك أو  
المستأجر تركيب عداد على نفقته دون اشتراط موافقة الآخر •

أما المادة (٣٧) فقد ألزمت ملاك المباني التى تنشأ بعد تاريخ العمل  
بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة  
من وحدات المبنى فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون دخول الوحدة  
ذاتها •

أما المادة (٣٨) فقد خولت المحافظ المختص حق اصدار قرار  
بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى حالات تفصيلية منصوص  
عليها بالمادة ، رثى تركها لقرارات محلية مراعاة لظروف كل محافظة

وقد ساوب المادة (٣٩) من المشروع فى الآثار بين عدم سداد  
المستأجر للأجرة وعدم سداده لقيمة استهلاك المياه للمؤجر ، ونصت  
أيضا على أنه اذا تأخر المؤجر فى سداد ثمن المياه للجهة الموردة لها  
كان للمستأجر أن يودى تلك القيمة عند قطع المياه أو المشروع فى  
ذلك خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة لاية اجراءات •

هذا كما نصت المادة (٤٠) من المشروع على الزام ملاك المباني

باقامة الخزانات وتركيب الطلمبات واستخدام المواسير التى تكفل توفير المياه لأدوار المبنى ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلى المختص وتحميل المستأجرين بأعباء ذلك باعتباره التزاما جديدا يقع على عاتق الملاك وأن تكون الزيادة فى الايجار وفقا للضوابط التى وضعها المشروع فى شأن الترميم والصيانة وهى ضوابط عادلة تكفل المحافظة على حقوق كل الأطراف .

ويستين من ذلك أن هذه المواد تستهدف توفير الحافز لدى الملاك على ضمان توصيل المياه الى كافة أدوار المبنى وتوزيع الأعباء على المستأجرين المستفيدين من ذلك فى الحدود التى لا ترهقهم ماليا ، علاوة على أنها تستهدف أيضا ترشيد استهلاك المياه تخفيفا للأعباء الملقاة على عاتق مرفق المياه وما يسببه ذلك من التخفيف على مرفق المجارى الذى ترجع كثير من مشاكله الى الاسراف فى استهلاك المياه بسببه لعدم تحمل المستأجرين بقيمة هذا الاستهلاك .

وقد تناول الفصل الرابع من الباب الأول من المشروع الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن المروضة .

ونظرا لما تبين من أن كثيرا من الملاك والمستأجرين يقوم بأجير وحدات سكنيه متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الحالية المروضة للسأجير ، ودعابة فى تنظيم عمليه تأجير الشقق المفروشة لما لتوافر عدد منها من أهمية خاصة . فقد نص المشروع فى

المادة (٤١) منه على أن يكون للمالك حق تأجير شقه واحدة مفروشة في كل عقار يملكه .

كما يكون له حق تأجير سكنه مفروشا أو خاليا في حالة إقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة ، وذلك مساواة بينه وبين المستأجر الذي خول هذا الحق في قانون الإيجار الحالي وذلك بطريق القياس من باب أولى ، وقد نظمت المادة المذكورة الاجراءات الخاصة باخلاء المستأجر عند عودة المالك الى الجمهورية ، وغنى عن البيان أن هذا النص يتعلق بالسكن المملوك له لأنه لو كان مستأجرا لخضع للأحكام الخاصة بالمستأجر .

ورغبة في ضمان حق بعض المستأجرين الذين يتركون مساكنهم للعمل بالخارج لفترة محدودة في العودة الى مساكنهم والاستفادة من تلك المساكن أثناء تغييبهم فقد استتسم المادة (٤٢) من القاعدة العامة التي لا تجيز للمستأجر التأجير مفروشا أو خاليا ولو باذن المالك الا في المصاهف والمشاتي ، وذلك بأن نصت على أنه يجوز للمستأجر في حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه مفروشا أو خاليا وقد نظمت هذه المادة الاجراءات الخاصة باخلاء المستأجر من الباطن عند عودة المستأجر الأصلي من الخارج .

ونظرا لأن المجتمع في مصر شأنه شأن كافة المجتمعات في العالم يحتاج الى عدد من الوحدات المفروشة لممارسة مختلف الأنشطة وللمواجهة كافة الحالات التي تكون التأجير المفروش فيها أكثر مناسبة

وملازمة ، لذلك فقد بينت المادة (٤٣) من المشروع الأحوال والأغراض التي يجوز فيها للملاك والمستأجرى الأماكن الخالية التأجير مفروشا ، وقد روعى في تحديد هذه الحالات استيعاب كافة الصور التي تبين أن المصلحة العامة تقتضى فيها السماح بالتأجير المفروش وهي موضحة في المادة المذكورة على سبيل لحصر والتفصيل الذى يمنع أى لبس فى التطبيق .

وقد نصت تلك المادة على أنه يجوز لوزير المالية بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد والشروط التى يتم بمقتضاها دفع الايجار فى بعض الحالات بالعملات الحرة القابلة للتحويل وذلك لتوفير مصدر جديد من مصادر العملات الحرة وهو أسلوب أخذت به بعض الدول وقابل للتطبيق دون أى عت أو ارهاق بالنسبة للجهات والهيئات والاشخاص الأجنبية .

وغنى عن البيان أن أحكام المادة سالمة الذكر تسرى على الأماكن واجزاء الأماكن المؤجرة أساسا للسكنى أو لممارسه المهن الحرة أو الحرف ، دون أن تنصرف الى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التى سم اسفلالها بالجدك لانها صور تنظمها قوانين اخرى وليس من المنطقى ان سرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير المفروش .

اما المادة ( ٤٤ ) من المشروع فقد نصت على واجب الاخطار عن الأماكن المؤجرة مفروشه وذلك فى صيغة لا تختلف فى جوهرها عنصوص الأحكام القائمة حاليا ، ومن الجدير بالاشارة اليه ان واجب

الاحطار هو واجب عام يقع حيث يتم أى تأجير مفروش ، وهو يرتبط بدواعى الأمن ولذلك فإن بياناته تتحرى كل ما يلزم الوقوف عليه عن المسأجر والمقيمين معه ، وله استمارات خاصة تستهدف ضمان سلامة البلاد داخليا وذلك لأنه يختلف اختلافا جوهريا عن واجب القيد الذى نص عليه المشروع لأول مرة •

وفد تضمن المشروع نصا جديدا فى المادة ( ٤٥ ) منه ليس له مثيل فى التشريعات السابقة يستهدف سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدى ما تستحقه الخزانه العامة من ضرائب وذلك بتهريبهم من الاحطار مع عدم وجود جزاءات رادعة تحول دون ذلك ، حيث أوجب المشروع قيد عقود الابدجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة حيث تقوم هذه الجهات باخطار مصلحة الضرائب أولا بأول بما يتجمع لديها من بيانات وقد رتب المشروع اثرا خطيرا على عدم انقيده نصت عليه المادة ( ٤٦ ) ويتمثل فى عدم سماع الدعاوى أو المنازعات وعدم قبول الطلبات الناشئة أو المترتبة عن عقود غير مقيدة ، كما لا تصلح تلك العقود للاستناد اليها لدى أى جهة من الجهات - وهو أثر فعال يؤدى الى جلبة القيد وأن المنهرب سيناله ضرر محقق اذ لا يستطيع ان يستأدى حقوقه قبل الطرف الآخر الا اذا كان العقد مقيدا فضلا عن أنه بتعذر على الخزانه العامة بغير هذا الاجراء ان تستأدى ، حقوقها المشروعة قبل القائمين بالتأجير المفروش •

أما المادة (٤٧) فقد نصت على حق الملاك والمستأجرين لأماكن خالیه فى التأجير المفروش فى المصايف والمشاتي وفقا للقواعد التى



يصدر بتحديد لها قرار من وزير الاسكان ، والتعمير بعد أخذ رأى  
امحافظ المختص ، وذلك تمثيا مع العرف السائد فى المصايف والمشائى

وتحقيقا للعدالة بين المالك والمستأجرين فان المادة ( ٤٨ ) من  
المشروع ادخلت تعديلا جوهريا على النصوص القائمة حاليا فيما يتعلق  
بالاجرة الاضافية التى يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا وتدرجت  
بالنسب المستحقة ما بين ٣٠٠٪ ، الى ١٠٠٪ بحسب تاريخ اشياء المبنى  
مراعيه فى ذلك ان المباني الأكثر قدما تكون أجرتها القانونية زهيدة  
نسبيا يسوغ معه رفع مقدار الأجرة الاضافية التى يستحقها المالك  
خاصة وان المشروع يعطى المستأجر حق التأجير المفروش دون حاجة  
للحصول على اذن من المالك فضلا عن أن المباني القديمة يقع معظمها  
فى مناطق سكنية ممتازة يتم التأجير المفروش فيها مقابل مبالغ مرتفعة .

وقد واجهت المادة (٤٩) من المشروع الحالات التى يحق فيها  
للمستأجر المصرى أن يستأجر العين المفروشة خاليه بالأجرة القانونية  
وقد اتخذت هذه المادة تاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ هو التاريخ الذى تحسب  
عده المدد التى نصت عليها هذه المادة باعتبار أنه تاريخ العمل بالأمر  
العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ الذى نص على ذات المبدأ مع ادخال  
بعض التعديلات التى تكشف عنها التطبيق العملى للأمر المذكور ،  
يهدف توفير الضمانات لذوى الشأن من المالك والمستأجرين .

وقد نظمت المادة (٥٠) من المشروع حقوق مستأجرى الاعيان  
المفروشة الذين يمضون المدد اللازمة لاستئجارها خالية بالأجرة

القانونية دون أن يفيدوا من هذا الحكم لتخلف شرط أو أكثر من الشروط اللازمة، وذلك بأن نصت على أن يكون للمستأجر - في هذه الحالة - البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد ولا يجوز للمؤجر طلب اخلائها الا اذا ثبتت عودته نهائيا من الخارج أو أخل المستأجر بأحد التزاماته، وهو حكم تفرضه قواعد العدالة وتمليه دواعي الاستقرار، ويؤدي هذا النص الى استمرار عقود الأعيان المفروشة حتى لو انتهت مدد الاتفاقية، دون تدخل في مقدار الأجرة المتفق عليها ولعل في ذلك موازنة بين مصالح الملاك ومصالح المستأجرين الذين أمضوا مددا طويلة في أعيان مفروشة، وقد لا تتاح لهم الفرص للحصول على مساكن أخرى اذا ما اجبروا على اخلاء هذه الأعيان في وقت تشدد فيه مشكلة الاسكان مما يلزم معه توفير أكبر قدر من الاستقرار لشاغلي هذه الأماكن .

أما المادة (٥١) فقد أوجبت على الملاك والمستأجرين في خلال أجل معين تعديل الأوضاع المخالفة خلالها، وتوفيرا للمرونة أجازت لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تتجاوز سنة من تاريخ العمل بالمشروع .

وغنى عن البيان انه في حالة عدم الاتفاق على قيمة التعويض الذي يكون مستحقا لدوى الشأن عن التحسينات والزيادات التي ادخلت على الشقق المفروشة فانه وفقا للقواعد العامة يجوز الالتجاء

الى القضاء لاثبات الحالة حتى لا تضيق معاملها ولتقدير قيمة التعويض المناسب اذا اختلفت فيه وجهات النظر المتنازعة .

وقد حرصت المادة (٥٢) من المشروع على النص على ألا يفيد من أحكام الفصل الخاص بالتأجير المفروش سوى الملاك والمستأجرين المصريين ، وللارتباط نصت ذات المادة على ألا تسرى الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة وبالتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتمليك على مشروعات الاسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة ، وذلك بغية توفير الحافز لمساهمة المستثمرين الخاضعين لأحكام ذلك القانون في تفريج مشكلة الاسكان .

## الباب الثاني

ونظرا لوجود مبان لوسيح لمالكها بهدمها ثم إعادة بنائها بشكل أوسع لكان لذلك أثر لا يستهان به في المساهمة لحل مشكلة الاسكان التي تعاني منها البلاد لا سيما وان هناك كثيرا من الاراضي تقام عليها أماكن مؤجرة كلها لغير أغراض السكن . مثل الدكاكين والإجراجات والمخازن والحظائر والمشاغل وما الى ذلك ولا تتحمل إقامة أو اضافة مبان عليها ولا يسكن في كل هذه الأحوال للسالك أن يطلب الاخلاء في وقت تشتد فيه مشكلة الاسكان مما يقتضى اجازة الاخلاء لاعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على مبان حديثة

تراعى فيها الاحتياجات العملية دون اسراف ، خاصة وأن المباني  
الفائسة المراد هدمها أغلبها يقع في مناطق آهلة بالسكان ومزودة  
بالمرافق العامة •

لذلك أفرد المشروع الفصل الأول من الباب الثاني منه في شأن  
هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع حيث أجازت  
المادة ( ٥٣ ) لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض  
السكنية أن يطلب إخلاء المبنى من شاغليه ، وحددت هذه المادة  
شروط استعمال الرخصة المذكورة وأهمها أن يكون الهدم بقصد  
إعادة البناء بشكل أوسع بحيث يشمل المبنى الجديد على وحدات  
سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن نصف مجموع  
مسطحات المبنى المهدوم ، وأن يعرض المالك مستأجرى الوحدات  
التي تهدم ، ولا يلتزمون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا أو باستئضى  
حكم شريطة أداء التعويض اليهم •

وقد نظمت المادة ( ٥٤ ) من المشروع الاجراءات الواجب اتباعها  
لإخلاء المبنى واستثنت المادة ( ٥٥ ) المباني المؤجرة دورا للتعليم  
والمستشفيات ، رعاية للأنشطة التي تمارس في مثل هذه الأبنية ،  
مع تنظيم الوضع بالنسبة للمباني الأخرى المؤجرة للجهات الحكومية  
أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة •

أما المادة ( ٥٦ ) من المشروع فقد حرصت على النص على أن  
يتم الهدم في مواعيد قصيرة والا كان للمستأجرين بحكم من قاضى

الأمر المستعجلة العودة الى أماكنهم ان كان ذلك ممكنا مع حفظ حقهم في تعويض عادل لا يتأثر تحديده بما سبق أن تقاضوه من تعويض قبل الاخلاء .

وقد واجهت المادة (٥٧) حالات قيام المالك بالهدم دون أن يشرع في البناء ، أو يشرع في ذلك دون اتمام ، فخلت هذه المادة المحافظ المختص أن يعهد استكمال المبنى الى احدى الجهات وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

وعالجت المادة (٥٨) من المشروع حقوق المستأجرين السابقين بعد اعادة البناء ، فأجازت لهم شغل وحدات المبنى الجديد وحرصت على النص على أن يلتزم المالك أو خليفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي يستعمل فيه الوحدات المهدومة ، ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك ، وأحالت الى قرار يصدره وزير الاسكان والتعمير لتحديد قواعد واجراءات وأولويات شغل المستأجر لوحدة بالمبنى الجديد .

وبذلك يكون هذا الفصل قد تفي تحقيق الصالح العام دون اهدار لحقوق المستأجرين حيث كفل حقهم في التعويض فضلا عن منحهم أولوية لشغل وحدات المبنى الجديد .

أما الفصل الثاني فهو خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة حيث نصت المادة (٥٩) من المشروع على تحديد المباني

والمنشآت التي يسرى عليها القانون وهي التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر - وكذلك المباني والمنشآت التي تحتاج الى ترميم وصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة بهدف إطالة عمرها تمشياً مع ما تهدف اليه الدولة في سياسة الاسكان .

وحتى نكون أعمال الترميم التي نعرض على الملاك متسنية مع الأهداف العامة للمشروع ، فقد نصت المادة على أن يبين في القرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير الأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام القانون .

وقد ناطت المادة (٦٠) بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجالس المحلية معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي وكذلك تقرير الدعم أو الترميم والصيانة لجعلها سالحة لغرض المخصصة من أجله اذا كان الترميم والصيانة يحققان ذلك .

ولضمان صدور القرارات على جانب من الدقة والموضوعية وتمثيل المتخصصين والمعنيين من التشكيلات الشعبية المحلية فقد نصت المادة ( ٦١ ) من المشروع على أن ينشأ في كل مدينة أو قرية بـ مجلس محلي لجنة أو أكثر يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني المشار اليها واصدار قرارات في شأنها على أن يبين كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التي

تتبع في مزاولة أعمالها بقرار يصدره وزير الاسكان والتعمير .

وبينت المادة (٦٢) كيفية اعلان قرار اللجنة الى ذوى الشأن من الملاك والشاغلين للعقار وأصحاب الحقوق ضمانا لعلمهم بما يتقرر ليكون لهم رأى في القرار لما يترتب على تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ولما له من أثر على شاغلي العقارات .

وقد جعلت المادة (٦٣) لكل من ذوى الشأن حق الطعن على القرار المشار اليه في الموعد المحدد بها أمام الهيئة القضائية التى استحدثها المشروع فى المادة (١٨) منه وقد روعى فى اسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة ما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لا تقل عن موضوع تحديد الأجرة ، كما روعى أيضا تقصير مدة الطعن لسرعة الفصل فى مثل هذه الموضوعات التى قد تهدد الجيران والمارة بل والشاغلين أنفسهم .

أما المادة (٦٤) من المشروع فقد ألزمت ذوى الشأن بتنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم الهيئة بحسب الأحوال ، فى المدة المحددة لذلك مع تخويل الجهة الادارية المختصة القيام على نفقتهم بالاجراء المقرر للمبنى ، وذلك اذا انقضت المدة المحددة دون قيامهم بالتنفيذ مع تحصيل النفقات بطريق الحجز الادارى .

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس الكثير من



المالك عن ترميم وصيانة أملاكهم وكذا عدم تمكن الجهة الادارية المختصة من القيام بذلك لاعتبارات عديدة أهمها عدم توافر الامكانيات والاعتمادات اللازمة ، لذلك تضمنت المادة المذكورة نصا جديدا يجيز للمستأجر أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل لاجراء الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفي ما أتفق عليه من مستحقات المالك لديه ، ومن الجدير بالذكر أن هدم الرخصة المقررة لمصلحة المستأجر لا تظل بحق المالك في زيادة الأجرة على النحو المبين في المشروع .

وتشجيعا للمالك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملونه من تكاليف اضافية في هذا الشأن فقد قضت المادة ( ٦٥ ) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد اعلان القرارات اليهم حق زيادة الأجرة السنوية بواقع  $\frac{15}{100}$  من قيمة هذه الأعمال وهي تساوى مرة ونصف النسبة المحددة في الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المباني الجديدة واستهلاكها وادارتها وصيانتها ، وذلك مقابل ما أتفق على ما تم من أعمال على ألا يزيد ما يتقاضاه بأي حال عن  $\frac{50}{100}$  من القيمة الايجارية ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

ومن وسائل التشجيع ما أجازته المادة ( ٦٦ ) من أقراض ملاك المباني الخاضعة لأحكام القانون للقيام بترميمها وصيانتها وبينت الجهات التي يعهد اليها بالاقرض بشروط ميسرة وعلى أن

يصدر بشروط وقواعد الأقراض قرار من وزير الاسكان والتعبير مع اعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم ، وتقرير امتياز لها على العين التي تم ترميمها أو صيانتها يجرى في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للمقاولين والمهندسين .

وقد عالجت المادة ( ٦٧ ) موضوع اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه في الحالات التي تستلزم ذلك لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة فنصت على أن يحضر محضر ادارى بأسمائهم وتقوم الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء في المدة التي تحددها فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى .

كما قضت بأن لشاغلي البناء الحق في العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك وأن يتم ذلك بالطريق الادارى في حالة امتناعه وتحدد الجهة الادارية المختصة المدة اللازمة للترميم ولا يجوز مد هذه المدة الا بموافقة تلك الجهة - وقد نصت هذه المادة على اعتبار العين خلال مدة الترميم في حيازة المستأجر قانونا حفظا لحقه في الرجوع اليها على أن تظل التزاماته قبل المالك قائمة كما حظرت على المالك القيام بأى تغيير في معالمها وذلك كله ما لم يبد المستأجر رغبته في انتهاء العقد خلال ١٥ يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت .

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها عن التنفيذ مما يشكل عقبة قانونية أمام المالك ، لذلك نصت المادة ( ٦٨ ) على ضرورة

مبادرتهم الى الاخلاء في المدة المحددة في الحكم أو القرار بحسب الأحوال ، فاذا امتنعوا عن ذلك كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلائهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم ودون أية اجراءات • ولما كانت بعض المباني الآيلة للسقوط تكون في حالة يخشى من سقوطها قبل اتمام الاجراءات اللازمة لاتمام عملية الهدم أو الترميم - وحفاظا على الأرواح والأموال فقد نصت المادة ( ٦٩ ) على أنه في أحوال الخطر الداهم يجوز اخلاء البناء عند الضرورة من السكان بمعرفة الجهة الادارية القائمة علم، شئون التنظيم كما يجوز لها أيضا في هذه الأحوال اخلاء المباني المجاورة من السكان وذلك بالطريق الادارى مع اتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أسبوع - على أنه اذا توقعت احتمال تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها الحق في اخلاء البناء فورا •

وتستلزم بعض الحالات هدم البناء فورا دون انتظار الاجراءات القضائية حفاظا على الأرواح والأموال ، لذلك فقد أجازت المادة المذكورة في مثل هذه الحالة هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة •

كما نصت المادة المذكورة على أن للمستأجر في جميع الحالات التي يتم فيها هدم العقار طبقا لهذه الأحكام الحق بعد اعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التي تحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير •

أما الفصل الثالث من الباب الثاني فهو متعلق بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية ، اذ تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين ، وتسلك في سبيل ذلك كافة الطرق التي تحقق هذا الهدف القومي ، ولما كان أجر السكن هو أحد العناصر الرئيسية في تكلفة المئسنة بالنسبة لعاليه المواطنين ، فقد رأت الدولة تخفيفاً للأعباء عن أصحاب الدخول المحدودة اصدار قانون عام ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات .

ولما أخذت الشريعات بقاعدة ربط الايجار على اساس نسبة من تكاليف المبنى وقيمة الأرض ، وضماناً لأن تكون هذه النسبة صافية اصبح المستأجر يتحمل ما يخص الوحدة من الضرائب العقارية الأصلية والاضافيه المستحقة وذلك بمراعاة قواعد الاعفاء المقررة .

ولمواجهة زيادة تكاليف الانشاء ورغبة في التيسير على المستأجرين . وهم القاعدة المريضة من الشعب فان المشروع قد تضمن في هذا الباب توسعاً في حدود الاعفاءات الضريبية على العفارات المبنية بما يكفل التخفيف عن شاعلى الوحدات السكنية التي يزيد ايجار الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات .

وتحقيقاً لذلك نصت المادة (٧٠) من المشروع على اعفاء شاعلى

المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم تجاوز خمسة جنيهات ، وكذا اعفاء شاغلي المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات •

أما المادة (٧١) من المشروع فقد حرصت على النص على أن تسرى هذه الاعفاءات من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وهو تاريخ العمل بقانون الايجارات الأخير رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذي بدأت فيه أسعار التشييد ونفقاته ترتفع ارتفاعا ملموسا •

على أنه بالنسبة الى المساكن التى تنشأ أو تشغل بعد تاريخ العمل بالمشروع فإن المادة المذكورة قد وسعت فى حدود الاعفاء لمواجهة الارتفاع الأكثر فى نفقات التشييد ، وذلك بأن نصت على اعفاء شاغلي المساكن من أداء الضرائب العقارية الاضافية والأصلية اذا لم يجاوز ايجار الغرفة بها ثمانية جنيهات ، أما اذا زادت عن ذلك ولم تجاوز عشرة جنيهات شهريا فيكون الاعفاء قاصرا على الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية •

### الباب الثالث

من المعلوم ان دستور جمهورية مصر العربية يعرف بالملكية الخاصة ويكفل الحماية الكاملة لها ، وفي ذات الوقت يورد عنها عبارات تكشف في جلاء عن أن هذه الملكية قد صارت ذات وظيفة اجتماعية تقوم على أساس أن الفرد عضو في الجماعة التي يعيش فيها .

ومن المعلوم أيضا أنه قد صدرت منذ زمن بعيد انقوانين تلو القوانين التي تمنع الملاك من أن يخذوا من الملكية وسيلة لاستغلال المساجرين بحيث أصبحت الأجرة محددة قانونا وعقود الإيجار تمتد امتدادا تلقائيا .

غير أنه من الملاحظ أن البعض قد سلك سبيل التملك تجنبيا لقواعد تحديد الأجرة ، واستطاع تحت وطأة الحاجة الى المسكن وفصور المعروض منه عن ملاحقه الطلب عليه أن يفرض ما يشاء من ثمن للبيع وأن يتجه الى التملك أو الإيجار بإرادته المنفردة دون أى تدخل من جانب الدولة التي تبذل الكثير من الجهد في سبيل النهوض بمرق الاسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفا عن المواطنين .

ونظرا لأن أجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشرقات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة

توجد بها من أساليب الرقابة والضمانات التي تكفل البعد بها عن الانحراف ، لذلك فقد أجازت لها المادة (٧٢) إنشاء المباني بقصد تسليك كل أو بعض وحداتها السكنية •

وحظرت هذه المادة التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التسليك ، إلا في حدود (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة •

أما المادة (٧٣) فقد نصت على الزام طالبي البناء بأن يوضحوا في طلباتهم ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التسليك أو التأجير • وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أنه إذا صدرت الموافقة على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه ، وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل بأى حال من الأحوال عن العدد الذى صدرت الموافقة على أساسه •

وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء عن مبان تخصص للتسليك فقد نصت المادة (٧٤) على أن يتولى أصحاب هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو إعفاءات ، وذلك باستثناء الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة •



وغنى عن البيان أن الشروط التى وضعها المشروع لعمليات التملك والقيود التى فرضها فى شأنه لا تنصرف آثارها للصور التى يقوم فيها الشركاء على الشيوع فى ملكية أرض معدة للبناء بإقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها .

وقد حظرت المادة (٧٥) من المشروع التراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة فى الوقت المناسب أو تعمد تعطيل الانتفاع بها أو استعمالها فيما أعدت له من أغراض .

وتنفيذاً لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية نصت المادة (٧٦) من المشروع على تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة الى مستأجرها وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع الواردة فى هذه المادة ، وما يصدر به قرار من رئيس مجلس الوزراء .

أما الفصل الثانى من الباب الثالث فهو خاص باتحاد الملاك ، إذ أنه ازاء انتشار ظاهرة التملك ، ورغبة فى إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة ، وضماناً لحسن إدارتها وحسن الانتفاع بها فإن الأمر يقتضى تنظيم العقارات مشتركة الملكية على نحو يتفادى ما هو ملحوظ الآن من تفكك الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد بسبب الأحكام التى وضعها

القانون المدني في شأن اتحاد الملاك لأنها جوازية مما أدى الى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشترين أنفسهم مهددة •

لذلك فقد نصت المادة (٧٧) من المشروع على الحالات التي يجب أن يقوم فيها بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه بالقانون المدني ، مع الحفاظ على حقوق البائع بالتقسيط والمشتري بعقد غير مسجل •

أما المادة (٧٨) من المشروع فقد نصت على أن يصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا يضع نظاما نموذجيا لاتحادات الملاك لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة وحسن ادارتها مع الزام اتحادات الملاك القائمة بتعديل أوضاعها بما يتفق مع أحكام القرار الذي يصدره الوزير في هذا الشأن وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به •

هذا وقد نصت المادة (٧٩) على قيام الوحدة المحلية المختصة بمراقبة قيام اتحادات الملاك والاشراف على أعمالها وبينت ما يكون لهذه الوحدات من اختصاصات ذات أهمية بارزة •

## الباب الرابع

أما الباب الرابع والأخير فهو خاص بالعقوبات ، وقد حرصت مواده على تفريد العقاب وذكر الأفعال المجرمة بوضوح منعاً لأي لبس في التطبيق ويبدو ذلك جلياً من المواد ( ٨٠، ٨٢، ٨٣، ٨٤ ) مع إيضاح العقوبة سواء كانت أصلية أو تبعية . وكل ذلك في إطار ذلك يكفل احترام القانون ويضمن وضع نصوصه موضع التنفيذ .

أما المادة ( ٨١ ) فقد شددت العقوبة على خلو الرجل بحيث يعاقب من يتقاضاه بأي صورة من الصور بالحبس وبغرامة تعادل مثلي مبلغ الخلو فضلاً عن رد ما تقاضاه .

وفي المادة ( ٨٥ ) جرم المشروع واقعة تأجير المكان الواحد وببمه أو تمكين آخر منه على خلاف مقتضى عقد سابق ، سواء كان المتعاقد هو المالك أو غيره وسواء أكان العقد مشهراً أم غير مشهر ، وذلك سداً لكل أبواب التحايل ، كما شملت العقوبة كل من يسبق إلى وضع يده أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق ، وقبل الحصول على حكم قضائي بأفضليته ، مع افتراض العلم بالعقد السابق في حالات معينة .

وتدعيما لموارد صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى  
نصت المادة ( ٨٦ ) من المشروع على أن تؤول حصيلة جميع  
الغرامات التى يحكم بها تنفيذ أحكام هذا المشروع الى الصندوق  
المذكور .

ونصت المادة ( ٨٧ ) من المشروع على الغاء قانون الايجار القائم  
حاليا ، وكذا ما كان قد صدر عن نائب الحاكم العسكرى العام من  
تدابير خاصة بتأجير وتمليك الأماكن ، فضلا عن النص على الغاء  
كل حكم يخالف أحكام المشروع .

وأخيرا نصت المادة ( ٨٨ ) من المشروع على النشر بالجريدة  
الرسمية وعلى تاريخ العمل به ، ونخولت وزير الاسكان والتعمير  
اصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه .

ويتشرف وزير الاسكان والتعمير بعرض المشروع المرافق ، برجا  
التفضل بإحالة الى مجلس الشعب فى حالة الموافقة .

وزير الاسكان والتعمير

( امضاء )

( حسن محمد حسن )

ابريل ١٩٧٧

نصوص

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن

تأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

---

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( x )

في شأن تأجير وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

---

( x ) نشر بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٣٦

بتاريخ ١٩٧٧/٩/٨

## الباب الأول

### في إيجار الأماكن

#### الفصل الأول

##### أحكام عامة

مادة ١ - فيما عدا الأراضي القضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المخصصة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له .

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

مادة ٢ - لا تسرى أحكام هذا الباب على :

( أ ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل .



(ب) المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير .

ماده ٣ - يحظر على المرحص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى العاشر ، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواء البناء .

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفةهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان .

مادة ٤ تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص من مؤجرها متى توافرت الشروط الآتية :

( أ ) أن يكرن الترخيص تاباً لتاريخ العمل بهذا القانون .

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

( ج ) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني .

وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشا الأماكن القائمة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا .

مادة ٥ — تختص المحاكم العادية دون غيرها بالمحصل فى المازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة ٦ — بعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المتروعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشمله من هذا العقار .

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها .

مادة ٧ — للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يحل المسكن الذى كان يشغله بخرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة مانحة تمنع من إخلاء مسكنه .

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البسلاط وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

مادة ٨ — لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى .

ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

ويعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن إعدادها للاستغلال ، وفي هذه الحالة يجوز للحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له ، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدرها قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ويكون للبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكمالته من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدني .

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى بجميعة إلى أن تستوفي المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠ ٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٩ — يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم

العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين الممثلة لها ، وذلك بالنسبة إلى نطاق مريان كل منها .

## الفصل الثاني

### في تقدير وتحديد الأجرة

مادة ١٠ — يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم ببيان بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للاتفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن في قراراتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الإسكان واتعمير .

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية منممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له .

مادة ١١ — يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا لأحكام الواردة في هذا الباب وتوزعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

ويكون التقدير المبدئي للأجرة وفقا للقرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسعار تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

مادة ١٢ — تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزعها على وحداته بلان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدتين بقائمة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة .

و يصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم

أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة في شأن تحديد الأجرة .

مادة ١٣ — على مالك البناء في موعد لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إنجاز أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال ، أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء ، وترخيص المباني .

ولاستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه .

وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة .

و يجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بجمع المقارنات المبينة .

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إخطار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع ختم التكاليف من الأجرة .

مادة ١٤ — تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية :

( ١ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧ ٪ ( سبعة في المائة ) من قيمة الأرض والمباني .

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣ ٪ ( ثلاثة في المائة ) من قيمة المباني .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الغمرية على العقارات الممننة يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الغرائب العقارية الأصابة والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويلتزم المستأجر بإداء هذه الغرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

مادة ١٥ - يكون تحديد أجرة المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧ ٪ ( سبعة في المائة ) لحين البناء ، وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية لرافق الدامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون



توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح .

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والاساسات والتوصيلات الخارجية للرافق بنسبه ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص .

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

مادة ١٦ — يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعليه البناء وذلك إذا تمت التعليه بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبنى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبنى المستعجدة فقط .

مادة ١٧ — تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد .

مادة ١٨ — يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية السكّان في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة .

ويحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة .

مادة ١٩ — على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المسأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المسالك والمستأجرين .

مادة ٢٠ — لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة ( ١٨ ) إلا لخطأ في تطبيق القانون .

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء المخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن . ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن .

مادة ٢١ — إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستاجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده .

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى .

مادة ٢٢ — يلتزم المستاجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق منها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة .

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستاجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .

مادة ٢٣ — في جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك ، إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للبنى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للبنى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥٪ للبنى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ٥٠٪ للبنى التي يرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

### الفصل الثالث

#### في التراعات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤ — اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تهرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عند تاجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة (١١) من هذا القانون ، وذلك بالنسبة للباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التاجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات .

وينحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

مادة ٢٥ — لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المسأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويمرر هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على مدة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بفسير حاشية إلى الاتجاه إلى القضاء .

مادة ٢٦ — لا يجوز لأجير مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق مقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد .

كما لا يجوز بأية صورة من الصور للأجير أن يتقاضى أى مقدم إيجار .

مادة ٢٧ — يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب في موعد لا يتجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة .

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها ، فللمستأجر قبل مضي ١٥ ( خمسة عشر ) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يحظر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسليمها خلال أسبوع ، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة ، أمورية العوائد المختصة .

وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد ، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار .

وهي كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة لإخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول .

ومسح عدم المساس بما يكون للتأجير من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع بنسبة لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للتأجير فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات .

مادة ٢٨ — لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها .

ولقضاء الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خضعا من الأجرة المستحقة وذلك بعد إخطار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب .

ويجوز للجهة التي تتحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي أُلزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن ، وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإداري .

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يوزع تكلفة إعادة على كل من المؤجر والمستأجر .

فاذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة ، جاز للهيئة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إيفاء الأجرة بما تقابل الحق أو الميزة .

مادة ٢٩ — مع عدة الاخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها ذوجه أو أولاده أو أى من والديه ادين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبيا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال .

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاعلون بطريق المصامم بكافة أحكام العقد .

مادة ٣٠ — استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسمى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية .

مادة ٣١ — فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز لأوثر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

( ١ ) إذا لم يقم المستأجر الوفاء بالأجرة المدد تحقة خلال نمسه .

يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موثق عليه مصحوب بعلم الوصول دون مغزوف أو بإعلان على يد محضر ولا ينعكس بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الرضاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء .

ولا ينفذ حكم انقضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالا للشرط القاسم الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

(ب) إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التي تجوز للاستأجر ذلك .

(ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد إعداره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه .

(د) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقالة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي .



مادة ٣٢ - يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنح ذلك ولا يعمل هذا بحق المستأجر في إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل .

ويجوز بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوي الشأن وإعطائهم حق العوده ، وفقا لأحكام المصلح الأول من الباب الثاني من هذا القانون .

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر في العوده إلى المبنى الجديد ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون .

مادة ٣٣ - تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن الدائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وبما للقواعد الآتية :

( أ ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى .

( ب ) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين

بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى 'جميعه  
وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .

(ج) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض  
الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي  
بعد استئزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه  
المبين بالفقرة السابقة .

(د) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة  
على ذلك تحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقاً لما يتم  
الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٥ ٪ (سبعة  
في المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانوناً .

و يقع باطلاً كل اتفاق يخالف المواعيد سالفة الذكر .

مادة ٣٤ - تخفيض الأجرة الشهرية بمقدار (٥ ٪) خمسة  
في المائة بعد أدنى مقداره مائتا مايم بالنسبة إلى شاغلي الأماكن الذين  
لم يكونوا متزمين بقيمة استهلاك المياه في ١٨/٨/١٩٦٩ ، كما يسرى  
هذا التخفيض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر  
قيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الإيجار على التزام المستأجر  
بها ، على ألا يسرى هذا التخفيض بالنسبة إلى الأماكن التي أنشئت قبل أول  
يناير سنة ١٩٤٤

و يجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته  
لحساب استهلاك المياه بأحدية المؤجرة ، وذلك دون اشتراط موافقة

الآحر، وفي هذه الحالة تم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة في المادة السابقة .

مادة ٣٥ — يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها .

مادة ٣٦ — يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو ماوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

مادة ٣٧ — في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغل المبنى مباشرة . وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة .

ويترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار .

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك كان للمستأجر

أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للأوثر لديه ، وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات .

مادة ٣٨ - يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وإن استخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه ، وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة إلى المبالغ التي ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة .

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه يخف المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

## الفصل الرابع

### في إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩ — لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتى المحاذية وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في القمار الذي يملكه وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده انفصرا مالكا واحدا .

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أى من الأحوال أو الأغراض الآتية :

( أ ) التاجر لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب ، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية .

( ب ) التاجر للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص .

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات ، فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات الملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة .

كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

مادة . ٤ — لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في الحالات الآتية :

(١) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :

وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني ، وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير معلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جرم من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مزايرة لمهنته أو حرفته .

(ج) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون

في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم .

( د ) التاجير للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذا التاجير للعاملين بخلاف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها .

( هـ ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين ( ١ ، ب ) من المادة السابقة .

وفي جميع الأحوال يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة .

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية .

مادة ١٤ — فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوى أو أسكن أى أجنبي أو مصرى ، أن يخبر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية إن كان مصرى ، ومدة الإيجار أو الإشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق .

مادة ١٥ — على المؤجر أن يطالب قيد عتود الإيجار المفروش التي ترم تطبيقها لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات

في هذا الشأن .

مادة ٤٣ — لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة .

ولا يجوز للأجير الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات .

مادة ٤٤ — مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ يجوز للمالك والمستأجر الأماكن الحالية في المصايف والمشااتي التي يصدر بتحديد قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي يقرر عليها هذا القرار .

مادة ٤٥ — في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجره إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي :

( أ ) أربعمئة في المئاة ( ٤٠٠ ٪ ) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

( ب ) مائتان في المئاة ( ٢٠٠ ٪ ) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

( ج ) مائة وخمسون في المئاة ( ١٥٠ ٪ ) عن الأماكن المنشأة منذ



٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

( د ) مائة في المائة ( ١٠٠ ٪ ) عن الأماكن التي يخصص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة .

مادة ٤٦ — يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد ، ولا يجوز للتأجير طاب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود ١ ، ب ، ج ، د من المادة ٣١ من هذا القانون .

فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٧ — في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال ، ويحوز المجلس الوزراء لاعتبارات

المصلحة العامة التي يراها أن يمد. هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تتجاوز ستين من تاريخ العمل بهذا القانون ،

مادة ٤٨ — لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين .

على ألا تسرى أحكام المصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذلك أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .

## الباب الثاني

في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها وفي المنشآت الآيلة  
للسقوط والترميم والصيانة

### الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

مادة ٤٩ — يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لفسير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصده إعادة بنائه وزيادة مسطحته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية :

(١) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصالح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الحديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم .

(ج) أن يشمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين في المائة (٥٠٪) من مجموع مسطحاته .

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل لممارسة المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة التجارية للوحدة التي يشغلها والقيمة التجارية للوحدة التي يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أولية التي تنقضي إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة التجارية الأولى، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة التجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى مقداره ألفا جنيه أيهما أكبر .

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أي وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء .

مادة ٥٠ - لا يلزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا عليه وذلك

بموجب خطابات للمالك موصى عليها منسوبة بعلم الوصول أو باقرارات  
كتائية منهم

فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع  
المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على  
حكم بالإخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلاً للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر  
من تاريخ النطق به ، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في المادة  
السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعاً غير مشروط لصالح المستأجرين .

وإذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء في الموعد المحدد بالتنبيه  
المعلن إليهم من المسالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة  
المختصة وقيام المسالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر  
من قاضي الأمور المستعجلة حكماً بطرد الممتنع عن الإخلاء فوراً .

مادة ٥١ - لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها  
دوراً للتعليم حكومية أو خاصة تخضع لإشراف الحكومة وكذلك  
المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات  
تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية  
وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم  
خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديد قرار من وزير الإسكان والتعمير  
بعد موافقة الوزير المختص .

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم  
المحل أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام فتسرى عليها أحكام هذا

الفصل على أن تزداد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه<sup>٢٨</sup> بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الإفادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء .

مادة ٢٥ - على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله ، وأن يشرع في إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم .

فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق في العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، وإلا كان له الحق في تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة ( ٤٩ ) بالإضافة إلى حقه في الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الإخلاء ، وذلك كله دون إخلال بحقه في المطالبة قصاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له ممتز .

مادة ٥٣ - إذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه في البناء خلال المدة المشار إليها في المادة السابقة ، أو شرع في البناء ثم تعمد عدم إتمامه في الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بإنشائه أو استكمال من ذات مرتبة الامتياز المقرر للبالغ المستحقة للقوانين والمهندسين

المهاريين طبقا لنص المادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدنى .

و يكون للجهة المشار اليها تاجير المبنى واقتضاء أجرته الى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٥٤ - لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الحديد الذى أعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصاح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك . وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩) من هذا القانون .

ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر ، يرسل إليهم على محال إقامتهم التى يخطر بها المالك عند الإخلاء ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ إتمام البناء .

وعلى المستأجر إبداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه فى ذلك .

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات أولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم اوحدات المبنى الحديد .

## الفصل الثاني

### في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٥٥ - تدرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، كما تدرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة .

وتبين القرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام هذا الفصل .

مادة ٥٦ - تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاية وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للحفاظ على الأرواح والأموال سواء بالهدم السكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لحماها من الخلل للفرض المخصصة من أجله .

ويضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا .

مادة ٥٧ - تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلى ، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، تضم اثنين من المهندسين

المماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني المشار إليها في المادة (٥٥) وإجراء المعاينات على الطبيعة ، وإصدار قرارات في شأنها على وجه السرعة .

ويبين القرار الذي يصدره وزير الإسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها .

مادة ٥٨ — يبان قرار اللجنة بالطريق الإداري إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسليم الإعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الإعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الأحوال .  
وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوى الشأن فيها .

مادة ٥٩ — لكل من ذوى الشأن أن يعطى في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذا القانون .

وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالاطمين في قرار اللجنة



وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن .

وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر في القرار المطعون عليه ، وعليها في حالة الحكم بالهدم السكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها .

مادة ٦٠ — مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء ، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه .

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الأحوال في المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري .

ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ مانص عايه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ما أفقده خصما من مستحقات المالك لديه .

مادة ٦١ — على كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن

٢٠ إخطاره طلب اعتماد المبالغ التي أنفقت وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تبث في الطلب وتخطر كلا من الملاك والمستأجرين بقرارها في هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع .

وبمجرد إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتباراً من أول الشهر التالي لاتمام الأعمال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ (عشرون في المائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة ، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها في هذه الفقرة في الحالات التي يتم فيها إجراء الترميم أو الصيانة بناءً على اتفاق صريح كتابي بين المالك والمستأجر .

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

مادة ٦٢ - يجوز لوزارة الإسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلي والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المباني أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها .

ويصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية .

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإداري .

و يكون للقروض امتياز على العين التي تم ترميمها أو صيانتها بحسب الترتيب  
من الامتياز المقرر في القانون المدني للقاولين والمهندسين .

مادة ٦٣ — إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتا  
من شاغليه حرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم .  
وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالإخلاء في المدة  
التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها جاز تنفيذه بالطريق  
الإداري ، ولشاغل البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون  
حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع  
المالك .

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة  
لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة .

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة ، وفي هذه الحالة  
يجوز لشاغل العين التغلّم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها  
في المادة (١٨) من هذا القانون .

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا . ولا يجوز  
لالمالك أن يغير في معالم العين ، كل ذلك مالم يبيد المستأجر رغبته في إنها.  
الفقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

مادة ٦٤ — على شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائي بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أية إجراءات .

مادة ٦٥ — يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في أحوال الخطر الدائم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل من أسبوع إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في إحلاله فورا .

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقاري .

## الباب الثالث

في شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبة على العقارات المبنية

مادة ٦٦ — مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النفاذة العامة ، والقانون رقم

٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات .

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يتجاوز ثمانية جنيهات .

كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٩ من ضرائب الدفاع والأمن القومي .

مادة ٦٧ — تدرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ، وعلى لحان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون .

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما إذا زاد المتوسط على ذلك ولم يتجاوز عشرة جنيهات شهرياً فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .

## الباب الرابع

### في شأن تملك العقارات

#### الفصل الأول

##### في شأن بعض الأحكام الخاصة بالملك

مادة ٦٨ — يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية .

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك إلا في حدود عشرة في المائة (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتب به ٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لمبالغ صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ .

مادة ٦٩ — يجب أن يرفق بمسندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينييه يبين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير ، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون إخلال بحق المالك في التصرف في العمار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة

مادة ٧٠ — يحظر على المرخص لهم بإقامة مبانٍ أو أجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما يخص لهم فيه إنشائه بقصد التمليك

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفةهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، أو شراءها من المواد المستوردة ، أو تمن المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية ، وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير .

وبستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

مادة ٧١ — يحظر على كل من تعاقد على تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يترأس عمداً عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض .

مادة ٧٢ — تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها، قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة ، وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

### الفصل الثاني

#### في اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق

مادة ٧٣ — إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص فأم بسوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة (٨٦٢) من القانون المدني وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة ، الكا واحداً ولو تعددوا .

و يكون البائع للعقار بالتقسيم عضواً في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن ، كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضواً في الاتحاد .

مادة ٧٤ — يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظاماً نموذجياً لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتماع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها .

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة



أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر. أمور  
الاتحاد وقواعد تحديده .

وعلى اتحاديي ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل  
أوصاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار  
المشار إليه في هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المباني القائمة التي لم يتكون بها  
اتحادات ملاك العقارات والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها  
في المادة السابقة .

مادة ٧٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات  
المهينة في هذا القانون ، والإشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص  
ما يلي :

(أ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانوني .

(ب) دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله .

(ج) تعيين . أمور مؤقتة للاتحاد إلى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقاً  
لأحكام القانون المدني .

(د) مسح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد إذا قصر أو تراخى  
في القيام بواجباته .

(٥) ومجلس الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وإبداء رأى الاتحاد فى شأنها لإعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك.

### الباب الخامس

#### فى العقوبات

مادة ٧٦ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧ ، ٨ ، ١٣ ، ١/١٤ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون .

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ( ١/٨ ) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون .

مادة ٧٧ — يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثل المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادى بالاعتراف بالجريمة .

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها .

مادة ٧٨ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون .

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ، ١/٥٣ ، ١/٥٤ ، ٢/٥٤ من هذا القانون .

مادة ٧٩ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين ٦٠ / ١ ، ٦٤ من هذا القانون ، فاذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس .

مادة ٨٠ — يعاقب على مخالفة أحكام المواد ٣ / ١ ، ٦٩ ، ٧٠ / ١ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .  
ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبينة .

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين ٣ / ١ ، ٧٠ / ١ بأن يرد

المخالف للدولة مباحا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لأحكام  
هاتين المادتين .

مادة ٨١ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل  
عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمدا بأى فعل من  
شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كليا أو جزئيا إذا  
كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلا للسقوط .

مادة ٨٢ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة  
لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين،  
كل من أجر مكاما أو جزءا منه أو باعه ، ولو بعقد غير مشهر ، أو مكن  
آخر منه ، وكان ذلك التاجر أو الباع أو التمكين على خلاف مقتضى  
عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه  
أو نائبيهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم .

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده ، أو يشرع في ذلك ،  
على خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بأفضليته من  
القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجا  
لمن تعاقد معه أو من مكه ، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه  
أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة .

مادة ٨٣ — لا تخل العقوبات الواردة في هذا القانون بأية عقوبة  
أشد منصوص عليها في أى قانون آخر .

مادة ٨٤ — تنول حصيلة جميع الغرامات التي يقضى بها تنفيذا

لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى

## الباب السادس

### أحكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥ — تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للأنواع والإجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦ — يلقى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ . . لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلقى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٨٧ — يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به

مادة ٨٨ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يضع هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها .

حسنى مبارك

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧  
٢٠ أغسطس سنة ١٩٧٧

## مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وما يقابلها - في مشروع الحكومة ( ح )  
وتقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب ( ل )

رقم المادة	ح	ل	رقم المادة	ح	ل
١	١	١	١٩	٢٠	٢٠
٢	٢	٢	٢٠	٢١	٢١
٣	٣	٣	٢١	٢٢	٢٢
٤	٤	٤	٢٢	٢٣	٢٣
٥	٥	٥	٢٣	٢٤	٢٤
٦	٦	٦	٢٤	٢٥	٢٥
٧	٧	٧	٢٥	٢٦	٢٦
٨	٨	٨	٢٦	٢٧	٢٧
٩	٩	٩	٢٧	٢٨	٢٨
١٠	١٠	١٠	٢٨	٢٩	٢٩
١١	١١	١١	٢٩	٣٠	٣٠
١٢	١٢	١٢	٣٠	٣١	٣١
١٣	١٣	١٣	٣١	٣٢	٣٢
١٤	١٤	١٤	٣٢	٣٣	٣٣
١٥	١٥	١٥	٣٣	٣٤	٣٤
١٦	١٦	١٦	٣٤	٣٥	٣٥
١٧	١٧	١٧	٣٥	٣٦	٣٦
١٨	١٨	١٨	٣٦	٣٧	٣٧
			٣٧	٣٨	٣٨

رقم المادة	ح	ل	رقم المادة	ح	ل
٢٧	٢٩	٢٩	٦٢	٦٧	٦٦
٢٨	٤٠	٤٠	٦٤	٦٨	٦٧
٢٩	٤١	٤١	٦٥	٦٩	٦٨
٤٠	٤٢	٤٢	٦٦	٧٠	٦٩
٤١	٤٤	٤٢	٦٧	٧١	٧٠
٤٢	٤٥	٤٤	٦٨	٧٢	٧١
٤٣	٤٦	٤٥	٦٩	٧٣	٧٢
٤٤	٤٧	٤٦	٧٠	٧٤	٧٣
٤٥	٤٨	٤٧	٧١	٧٥	٧٤
٤٦	٥٠	٤٩	٧٢	٧٦	٧٥
٤٧	٥١	٥٠	٧٣	٧٧	٧٦
٤٨	٥٢	٥١	٧٤	٧٨	٧٧
٤٩	٥٣	٥٢	٧٥	٧٩	٧٨
٥٠	٥٤	٥٣	٧٦	٨٠	٧٩
٥١	٥٥	٥٤	٧٧	٨١	٨٠
٥٢	٥٦	٥٥	٧٨	٨٢	٨١
٥٣	٥٧	٥٦	٧٩	٨٣	٨٢
٥٤	٥٨	٥٧	٨٠	٨٤	٨٣
٥٥	٥٩	٥٨	٨١	٨٥	٨٤
٥٦	٦٠	٥٩	٨٢	—	—
٥٧	٦١	٦٠	٨٣	—	—
٥٨	٦٢	٦١	٨٤	٨٦	٨٥
٥٩	٦٣	٦٢	٨٥	—	—
٦٠	٦٤	٦٣	٨٦	٨٧	٨٦
٦١	٦٥	٦٤	٨٧	—	٨٧
٦٢	٦٦	٦٥	٨٨	٨٨	٨٨

## فهرس

مقدمة تطيلية للاحكام المستحدثة

فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

للاستاذ الدكتور حسن ملام

١	أ - أهداف التشريع الجديد ومراحل اعداده
٥	ب - الاحكام المستحدثة فى القانون الجديد
٥١	ج - علاقة القانون الجديد بفوانين الاجارات السابقة
١	١ - لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب
٥١	٢ - المذكرة الايضاحية لمشروع القانون المقدم من الحكومة
	نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
	فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين
٩٢	المؤجر والمستأجر .
٩٤	المطلب الاول : فى ايجار الاماكن
٩٤	الفصل الاول : احكام عامة
٩٩	الفصل الثانى : فى تقدير وتحديد الاجرة
١٠٦	الفصل الثالث : فى التزامات المؤجر والمستأجر
١١٨	الفصل الرابع : فى ايجار الاماكن المفروشة



- الباب الثاني : في هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها  
وفي المنشآت الآيلة للسقوط والتوسيع والصيانة ١٢٠
- الفصل الاول : في هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها  
بشكل اوسع ١٢٠
- الفصل الثاني : في المنشآت الآيلة للسقوط والترميم  
والصيانة ١٢٥
- الباب الثالث : في تقرير بعض الاعاقات الضريبية على العقارات  
المبنية ١٣٠
- الباب الرابع : في تطبيق العقارات  
الفصل الاول : بعض الاحكام الخاصة بالتطبيق ١٣٢
- الفصل الثاني : في اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات  
ارشفق ١٣٤
- الباب الخامس : في العقوبات ١٣٦
- الباب السادس : احكام انتقالية مختلفة ١٣٩
- بيان بأرقام مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها  
في المشرع المقدم من الحكومة ، وتقرير لجنة الاسكان  
بمجلس الشعب ١٤٠

رقم الايداع بدار الكتب والوثائق القومية  
١٩٧٧ / ٤٥٣٥



